

Referat af generalforsamling lørdag den 25 februar 2023 kl. 1000 hos Kay Panduro, 2th.

Kay Panduro bød på kaffe og morgenbrød sponsoreret af Hotel Nebo i København.

Alle 6 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen. Jytte Kruhøffer Larsen ved fuldmagt.

Valg af dirigent

Jens Erik Jensen blev valgt til dirigent og til referent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter.

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen fremlagde den skriftlige beretning.

Kay Panduro oplyste, at bestyrelsen har opgivet planerne om opdatering af dørtelefonanlægget, da prisen er alt for høj. Kr. 30.000 for en løsning med fjernbetjening via en app, og kr. 70.000 for samme løsning med video.

Pia Søvang spurgte, om hun selv må udskifte telefon i hendes bolig. Der blev også nævnt muligheden for at flytte telefonen væk fra gangen i lejlighederne.

Jens sagde, at anlægget er bekostet af, og bliver vedligeholdt af foreningen. Derfor skal formanden i alle tilfælde kontaktes, hvis der er ønske om ændring af anlægget.

Flere sagde, at de ikke ville bruge en app på telefonen, og spurgte, om der kan bruges en almindelig fjernbetjening i stedet for en app. Jens svarede, at den nuværende installation ikke muliggjorde nogen form for fjernbetjening og da projektet er droppet, er en løsning med fjernbetjening uden telefon derfor ikke undersøgt.

Ole kan godt tænke sig en kodelås på gadedøren i stedet for nøgle.

Martin Johannesson omtalte lovforslaget om regulering af andelsværdien. Han håber at det snart bliver vedtaget, og gjorde samtidig opmærksom på, at ABF følger sagen tæt. Han er også tilfreds med at foreningen fortsat vælger at bruge den offentlige vurdering, da en valuarvurdering er for dyr, skal fornyes hvert 3. år, og ikke er egnet til os, da vi kun har seks boliger.

Jens sagde, at han har erfaret, at et nyt lovforslag muligvis vil blive vedtaget før folketingets sommerferie. Hvis det sker, og hvis det betyder, at der bliver mulighed for at indexerer andelsværdien efter nettoprisindekset, vil bestyrelsen om nødvendigt indkalde til en generalforsamling for at få ændret andelsværdien.

Beretning blev enstemmigt godkendt.

Fremlæggelse af årsregnskabet og centrale økonomiske nøgletal

Jens sagde, at bestyrelsen er tilfreds med regnskabet. Budgettet er holdt, overskuddet lidt bedre end forventet, og foreningens bankindestående er som forventet. Andelsværdien er steget noget mere end de foregående år. Kursværdien af foreningens gæld er på grund af de stigende renter faldet, hvilket giver sig udslag i mere friværdis og dermed større andelsværdi.

Martin gav udtryk for tilfredshed med regnskabet, og har noteret sig, at foreningen opkræver gebyr ved f.eks. salg af andele, hvilket han finder helt i orden.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget, og de centrale økonomiske nøgletal taget til efterretning.

Fremlæggelse af budget og beslutning om evt. ændring af boligafgift

Jens sagde, at langt de fleste af foreningens udgifter ikke kan diskuteres, da de er, som de nu er. Det er f.eks. kreditforeningslån, ejendomsskatter og forbrugsafgifter. Der er i det kommende år på vedligeholdelseskontoen kun afsat penge til nødvendige reparationer

Martin har noteret sig, at der også i år er budgetteret hensættelser, og at det budgetterede bankindestående ved årets udgang rigeligt dækker hensættelserne.

Det fremlagte budget for 2023 og uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget,

Forslag

Der var ikke indkommet forslag fra andelshaverne. Bestyrelsen fremlagde et forslag til en husorden.

Kay fortalte om baggrunden for dette forslag til en husorden. Martin sagde at selvom foreningen har eksisteret i mange år uden nedskrevet regler, så bifalder han en husorden. Jens gav et par eksempler på konflikter, som efter hans mening kunne være undgået, hvis der havde været en husorden.

Der var forskellige indlæg, mest gående på "må jeg det eller det?" omkring ændringer i boligerne. Jens sagde, at der var ting man ikke må gøre uden bestyrelsens tilladelse, og Martin opfordrede til i tvivlstilfælde at tale med formanden.

Herefter blev bestyrelsens forslag til en husorden vedtaget med alle stemmer.

Foreningens bog

Bestyrelsen har opdateret Foreningens bog. Andelshavere kan her hente nyttige oplysninger om, hvordan vi har valgt at vi drive vor forening.

Valg

Kay blev valgt som næstformand for de næste to år. Tina blev valgt som bestyrelsessuppleant for det næste år. Kay og Tina blev valgt som revisorer for det næste år.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jens Erik Jensen, formand. På valg i 2024.
- Kay Panduro, næstformand. På valg i 2025.
- Tina Søvang, suppleant, på valg i 2024.

Eventuelt

Jens orienterede om status på projekt "Højvandssikring af Korsør Bymidte". Det forventes endeligt vedtaget af byrådet i 2023, samt at det bliver færdigbygget 2024. Anlægget skal betales af de grundejere, som får gavn af højvandssikringen. Blandt dem er ABF Pakhuset. Vor andel bliver ca. kr 70.000 til opførelse. De kan lånes af Slagelse kommune. Vi skal også betale ca. kr. 2.000 årligt til driften. Det er i hvert fald de tal, som vi har fået oplyst. Der er egentligt ikke noget nyt i dette, og bestyrelsen er forberedt på, at denne udgift vil komme i 2024 eller 2025, og mener ikke, at det bør give anledning til bekymring.

Jens oplyste, at den nye affaldssortering er udskudt med et år, og således vil træde i kraft 1. maj 2024. Vi ved, at affald skal sorteres i 10 fraktioner: Mad, papir, pap, metal, glas, plastik, fødevarekartoner, restaffald og farligt affald, samt senere også tekstiler. Hvordan det skal foregå, om vi f.eks. skal have flere spande, ved vi ikke. Men bestyrelsen følger sagen, og vil arbejde for, at vi ikke bliver begravet i affaldsspande. Men vi har desværre erfaring for, at Slagelse kommune kan være tung at danse med.

Der var forskellige beretninger om andelshavernes erfaringer med affaldssortering forskellige steder i landet.

Martin opfordrede til om nødvendig at søge rådgivning hos kommunen, hvis der skulle opstå problemer ved implementering. Der var dog bred enighed om, at den nye affaldssortering sikkert nok kan indføres i vor lille forening uden de store problemer.

Martin orienterede om, at han i nær fremtid vil forlade arbejdsmarkedet til fordel for en pensionisttilværelse. I den forbindelse overvejer han, om Pakhuset fortsat skal være hans base. Pt ser det ud til, at svaret er ja. Det fik Jens til at bemærke, at det bestyrkede ham i, at det vil være rigtigt (hvis muligheden opstår) at ændre andelsværdien "i utide" som nævnt under punktet bestyrelsens beretning. Ingen kan vide hvornår en andelshaver ønsker at sælge sin andel. Måske endda med kort varsel. Derfor bør andelsværdierne, og dermed de maksimale salgspriser, i en sådan ekstraordinær situation opdateres.



Jens Erik Jensen
Dirigent og referent

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen den 25/2 2023

Det har været et stille og roligt år i vor lille forening. Der har ikke været udskiftning af andelshavere. Huset står pænt og præsentabelt både udvendig og indvendig. Haven står ligeledes rigtig flot og pæn. Mange tak til Ole.
I skrivende stund er der én interesseret indtegnet på foreningens venteliste til en ledig bolig.

Vedligehold

Vi har fået facaderne ordnet siden sidste generalforsamling.

Vi må nok også i årene fremover regne med udgifter til reparation af facader hvert 3-4 år.

Vi har fået ophængt lidt flere billeder i trapperummet.

Der ud over har der kun været nogle småting, som skulle ordnes af en håndværker. Vinduer i trapperum bliver pudset hver 3. måned, og trappevask er ændret til hver 3. uge, året rundt. Der er ikke planlagt vedligehold i år, men bestyrelsen har drøftet en eventuel opgradering af dørtelefonlægget. Og hvis noget går i stykker, skal det naturligvis udbedres.

Økonomi

Foreningen har en god økonomi. Selv med den stigende inflation og stigende energipriser, mener bestyrelsen, at vi kan fastholde den nuværende boligafgift. Gennem årene har boligafgiften svinget meget. I 2019 steg den til det nuværende niveau. Strategien var herefter at lade den være uændret, så længe afgiften kan dække foreningens udgifter og samtidig sikre en lille årlig opsparing. Den strategi vil bestyrelsen stadig anbefale, da den har vist sig at holde. Vi går nu ind i det 5. år med uændret boligafgift samtidig med at vor opsparing også øges. Og det er værd at bemærke, at boligafgiften (huslejen) hører til i den lave ende. Faktisk betaler vi i kroner og øre det samme som i 1995.

Foreningens bog

Bestyrelsen har færdiggjort og godkendt den reviderede udgave.

Ejendomsvurderingen

Desværre er forslaget om, at den offentlige vurdering fra 2012 kan reguleres i takt efter nettoprisindekset endnu ikke blevet behandlet i folketinget. Det blev ellers fremsat den 5. oktober 2022, men bortfaldt, da der blev udskrevet valg.

Forventningen er, at lovforslaget vil blive genfremsat og forhåbentlig vil blive vedtaget. Tidshorisonten er meget usikker.

Ejendomsvurderingen indgår som bekendt i beregning af salgspriserne for boligerne.

Bestyrelsen vurderer at, hvis lovforslaget engang bliver vedtaget i den form, som det havde, vil det betyde en stigning i de maksimale salgspriser på mellem kr. 115.000 og kr. 150.000 afhængig af boligens størrelse.

Energi

Pr. 1 december skiftede vi selskab fra Sk Energi til Vindstød, som fremover vil være foreningens el-leverandør.

I november 2022 har vi til Sk Energi betalt kr. 9,25 pr. kWh. Til sammenligning betalte vi 4. kvartal af 2021 kr. 4,74 pr. kWh. En stigning på næsten 100%. Vi håber med den nye aftale at kunne spare lidt penge.

På bestyrelsens vegne



Jens Erik Jensen, Formand

Godkendt på generalforsamlingen 25/2 2023



DIRIGENT

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFOR-SAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforeningen "Pakhuset"
A2	Adresse	Pakhusstrædet 1, 4220 Korsør
A3	CVR-nr.	29 45 73 87

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 31-12-2022

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
				X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 ?	X	

		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.350.000	9.588
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	45.000	81

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	439
----	-------------	-----

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	6.636
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.354
K3	Teknisk andelsværdi	9.990

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering		X

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	61,54
---	--	-------

Fremlest på Generalforsamlingen 29/2 2023

[Signature]

DIRIGENT



A/B PAKHUSET BUDGETFORSLAG 2023

	Forslag 2023	Budget 2022	Resultat 2022
Indtægter			
Boligafgift	244.944	244.944	244.944
Anden indtægt	0	0	100
Samlet indtægter	244.944	244.944	245.044
Udgifter			
Kreditforening	131.007	131.800	131.800
Ejendomsskat	19.456	23.053	23.053
Forsikring	20.146	18.878	18.878
Vand	2.000	2.000	1.855
Ei	3.000	2.000	2.511
Andel af gadebelysning	1.700	1.269	1.269
Vedligehold ejendomme	10.000	25.000	19.040
Have og øvrige udendørs arealer	5.000	5.000	4.064
Foreningsomkostninger	5.000	7.000	11.498
Revisor	12.500	12.500	12.500
Renter	100	400	207
Udgifter total	209.909	228.900	226.675
Resultat før hensættelser	35.035	16.044	18.369
Hensættelser	15.000	15.000	15.000
Årets resultat	20.035	1.044	3.369

Likviditetsbudget 2023	
Primo bank	kr 46.654
Resultat før hensættelser	kr 35.035
Ultimo Bank	kr 81.689

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift

Vedtaget på generalforsamlingen den 25/2 2023.


 Dirigent

HUSORDEN

for

Andelsboligforeningen Pakhuset, Pakhusstrædet 1, 4220 Korsør

Husordenen gælder for alle, der bor eller er på besøg i ejendommen. Den enkelte andelshaver har ansvaret for, at medlemmer af husstanden og besøgende respekterer husordenen.

Grove overtrædelser af reglerne kan føre til, at andelshaveren mister brugsretten til boligen.

Husordenen kan kun ændres på en generalforsamling.

Indholdsfortegnelse

HUSORDEN.....	1	Strøm i cykelskure.....	2
Affald.....	2	Paraboler.....	2
Boligafgift.....	2	Parkering.....	2
Cykler.....	2	Rygning.....	2
Dyr.....	2	Sikkerhed.....	2
Forsikring.....	2	Skader.....	2
Fællesrum.....	2	Skiltning.....	2
Haven og udendørs arealer.....	2	Snerydning.....	2
Loftrum.....	2		

Vedtaget på generalforsamlingen den 25/2 2023

Dirigent

Jens Erik Jensen, Formand

Kay Panduro, Næstformand

HUSORDEN - Andelsboligforeningen Pakhuset

Affald

Affald sorteres efter Slagelse kommunes retningslinjer. Affaldsbeholdere findes ved cykelskure. Stor- og haveaffald afhentes af Slagelse kommune efter aftale.

Boligafgift

Boligafgiften (huslejen) forudbetales månedligt og skal være indgået på foreningens bankkonto seneste den første bankdag i hver måned. I tilfælde af gentagne manglende rettidig indbetaling kan bestyrelsen opkræve en afgift på kr. 500.

Cykler

Cykler må ikke henstilles op af facaderne.

Dyr

Det er tilladt at holde husdyr. Det er en forudsætning for retten til at holde husdyr, at de ikke er til gene for de andre beboere.

Hundeejere skal kunne fremvise lovpligtig hundeanvarsforsikring.

Hunde skal føres i snor på foreningens ejendom.

Eventuelt rengøring på grund af et husdyr udføres af ejeren.

Efterladenskaber fjernes af ejeren.

Forsikring

Foreningen forsikrer foreningens ejendom, incl. glas og kumme, mens beboerne selv skal sørge for at forsikre deres indbo.

Fællesrum

Foreningen har to fællesrum (cykelskure) som bruges til opbevaring af foreningens ejendele. Rummene må ikke bruges opbevaring af private genstande.

Haven og udendørs arealer

Vær opmærksom på, at brugen af haven sker med respekt for og hensyntagen til hinanden.

Haven og udendørs arealer vedligeholdes af andelshaverne på frivillig basis.

Loftrum

Loftsrømmet skal altid være let tilgængeligt og må ikke benyttes til nogen form for opbevaring, tøjtørring eller anden brug.

Strøm i cykelskure

Der kan i begrænset omfang etableres lys og strøm i cykelskure efter de retningslinjer der er udarbejdet af bestyrelsen den 6/11 2021.

Paraboler

Paraboler må ikke opsættes på foreningens ejendom.

Parkering

Foreningen råder ikke over parkeringspladser. Biler, motorcykler, cykler, knallerter m.v. kan parkeres på Pakhusstrædet efter de almindelige gældende regler.

Rygning

Rygning er ikke tilladt i trappeopgangen.

Sikkerhed

Af hensyn til brandsikkerhed, flugtveje, fremkommelighed og almindelig ryddelighed må der ikke opbevares genstande i trapperummet. Bestyrelsen kan dog tillade at der i området under trappen i stueetagen i begrænset omfang henstilles f.eks. rollatorer.

Skader

Skader på ejendommen og ejendommens installationer anmeldes straks til bestyrelsen, som om nødvendigt vil tilkalde håndværkere.

Er det ikke muligt at komme i kontakt med bestyrelsen skal andelshaveren selv kontakte en håndværker, hvis det er nødvendigt for at stoppe skaden.

Skiltning

Andelsboligforeningen leverer navneskilte til døren.

Andelshaverne skal selv sørge for navn på dørtelefon og postkasse.

Snerydning

Andelshaverne skal sørge for snerydning. Det sker på frivillig basis. Bestyrelsen kan om nødvendigt rekvirere snerydning fra tredjepart.

Trappevask

Andelshaverne vasker på skift trappen efter en plan ophængt på trappen.

Foreningens bog

for

Andelsboligforeningen Pakhuset, Pakhusstrædet 1, 4220 Korsør

Foreningens bog vedligeholdes og opdateres af bestyrelsen

Indholdsfortegnelse

STAMDATA.....	2	GENERALFORSAMLING.....	3
Antal andele.....	2	Hvornår afholdes generalforsamling.....	3
Størrelse og brugsret.....	2	Hvor afholdes generalforsamlingen.....	3
Ehvervsandele.....	2	Hvem kan deltage på generalforsamlingen..	4
Lejere.....	2	Hvem har stemmeret.....	4
Stiftelsesår.....	2	Fuldmagt.....	4
Bygningens opførelsesår.....	2	Indkaldelse til og referater fra generalfor-	
Matrikelnumre.....	2	samling.....	4
Kommunekode.....	2	BESTYRELSE.....	4
Hjemmeside.....	2	Bestyrelsens sammensætning.....	4
DET PRAKTISKE.....	2	Hvem er i bestyrelsen.....	4
Fremlejebestemmelser.....	2	Bestyrelsens møder.....	4
Vedligeholdelse.....	2	Referater fra bestyrelsesmøder.....	4
Arkiv.....	2	REGNSKAB OG ØKONOMI.....	4
Webhotel og domæne.....	2	Foreningens bankforbindelse.....	4
ABF.....	2	Regnskabsåret.....	4
Nøgler og låsesystem.....	2	Regnskab.....	4
Overdragelse af andel.....	3	Revisor.....	4
Vand.....	3	Foreningens lån.....	4
Varme.....	3	Støtte.....	4
Elektricitet.....	3	Hæftelse for fælles gæld.....	4
Udendørs vandhane.....	3	EJENDOMMEN.....	5
Trappe- og udendørslys.....	3	Skøde.....	5
Gadebelysningen.....	3	Bevaringsforhold.....	5
TV.....	3	Energimærke.....	5
Internet.....	3	Drifts- og vedligeholdelsesplan.....	5
Telefoni.....	3	Tegninger over ejendommen og diverse in-	
Nøgleboks ved gadedør.....	3	stallationer.....	5
Gadedør og dørtelefonanlæg.....	3	Pakhusstrædet.....	5
Venteliste.....	3		

Vedtaget af bestyrelsen den 14/1 2023



Jens Erik Jensen, formand



Kay Panduro, næstformand

Fremlagt på generalforsamlingen den 25/2 2023



Dirigent

STAMDATA

Antal andele

Oprindelig 7. I 2021 blev boligen 2.mf nedlagt og sammenlagt med 2.th og 2.tv.

Størrelse og brugsret

Nummer	M2	Bolig
1	94	st.tv
2	96	st.th
3	99	1.th
4	102	1.tv
5	79	2.th
6	88	2.tv

Brugskontrakter opbevares i Arkivkasse F.

Ehvervsandele

Ingen.

Lejere

Ingen.

Stiftelsesår

1991.

Bygningens opførelsesår

1845.

Matrikelnumre

Korsør bygrunde 166a. Matrikelkort ophængt i trapperum, 2.sal.

Kommunekode

661

Hjemmeside

www.abf-pakhuset.dk. Er beskyttet af adgangskode som udleveres til andelshavere.

DET PRAKTISKE

Fremlejebestemmelser

Fremleje kan kun ske i ganske særlige tilfælde og kun med bestyrelsens skriftlige tilladelse i henhold til vedtægterne paragraf 11.

Vedligeholdelse

Ansvar for vedligehold og dermed betaling for dette fremgår af vedtægternes paragraf 9. I tvivlstilfælde træffer bestyrelsen beslutning.

Arkiv

Foreningens arkiv indeholder både digitale og papirdokumenter. Papirdokumenterne findes i arkivkasser, som er placeret under hovedtrappen. De digitale dokumenter kan hentes via [foreningens hjemmeside](http://foreningens.hjemmeside). Den er beskyttet med kodeord. Desuden findes alle elektroniske dokumenter på et Google drev eller en harddisk.

Webhotel og domæne

Foreningen ejer domænet abf-pakhuset.dk. Der er tegnet abonnement på et webhotel hos

one.com. Her huses foreningens hjemmeside og de fleste elektroniske dokumenter. Hjemmesiden er lavet i Wordpress.

ABF

Foreningen er medlem af [Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation](#), som har eksperter, f.eks. jurister, som kan konsulteres omkring spørgsmål i foreningens drift.

Nøgler og låsesystem

Låsesystemet blev opgraderet til et moderne og sikkert system i 2020. Til hver bolig hører tre nøgler samt eventuelt et antal ekstra nøgler. Ved fraflytning skal alle nøgler, også eventuelle ekstra nøgler, overdrages til den nye andelshaver. Ekstra nøgler bestilles gennem formanden.

Hvis ikke alle nøgler overdrages, vil foreningen foranledige, at låsene bliver omkodet eller udskiftet på den fraflyttede andelshavers regning

FORENINGENS BOG - Andelsboligforeningen Pakhuset

Overdragelse af andel

Overdragelse skal ske i henhold til vedtægternes paragraf 13, 14 og 15. Ved andelshaverens dødsfald paragraf 18.

Vand

Leverandør: Skforsyning
Aflæsning: Fjernaflysning
Opkrævning: Direkte hos hver enkelt andelshaver

Varme

Leverandør: Skforsyning
Aflæsning: Fjernaflysning
Opkrævning: Direkte hos hver enkelt andelshaver

Elektricitet

Leverandør: Skforsyning eller anden udbyder
Aflæsning: Fjernaflysning
Opkrævning: Direkte hos hver enkelt andelshaver

Udendørs vandhane

Ved skraldespandene findes en vandhane som tilhører foreningen. Den har egen måler, som findes i lejligheden st.tv. Her sidder også lukkehanen til den udendørs vandhane. Forbrug opkræves direkte hos foreningen.

Trappe- og udendørslys

Trappelys og udendørs belysning på mur ved gadedør samt et par lamper ved skurene går på en fælles elmåler, hvor forbruget opkræves direkte hos foreningen.

Gadebelysningen

Vedligeholdes og betales i første omgang af

den anden andelsboligforening i gaden. Vi betaler vor del af udgifterne direkte til den anden forening.

TV

Der er TV stik i lejlighederne. Andelshaverne sørger selv for TV hvis det ønskes. TV leveres af Korsør Antenneforening

Internet

Der er stik til internet i lejlighederne. Andelshaverne sørger selv for Internet hvis det ønskes. Kan leveres af Korsør Antenneforening eller anden udbyder.

Telefoni

Der er telefonstik i lejlighederne.

Nøgleboks ved gadedør

Beboerne kan, efter aftale med Slagelse Kommune, få en anbragt en nøgle i [nøgleboksen](#). Det sikrer, at personale fra Kommunen altid kan komme ind i beboerens lejlighed.

Gadedør og dørtelefonanlæg

Gadedøren holdes aflåst. Det er installeret et dørtelefonanlæg, som gør, at der fra lejlighederne kan tales med personer, som ringer på dørtelefonanlægget, og at gadedøren kan låses op fra lejlighederne. Anlægget vedligeholdes af foreninge.

Venteliste

Foreningen fører en liste over personer som er interesseret i en bolig i Pakhuset. Der kan opkræves et gebyr, som fastsættes af bestyrelsen.

GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Det vil sige, at alle større beslutninger træffes på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen og driften af foreningen, og her du har mulighed for at mødes med bestyrelsen og de øvrige andelshavere for at udveksle synspunkter. Det er også på generalforsamlingen, at bestyrelsen vælges. Alle bestemmelser vedrørende generalforsamlingen er beskrevet i vedtægterne.

Hvornår afholdes generalforsamling

Hvert år senest i april måned.

Hvor afholdes generalforsamlingen

Bestyrelsen beslutter, hvor generalforsamlingen skal afholdes. Det vil normalt være hos en af andelshaverene.

FORENINGENS BOG - Andelsboligforeningen Pakhuset

Hvem kan deltage på generalforsamlingen

Som beskrevet i vedtægterne paragraf 23, 24, 25 og 26.

Hvem har stemmeret

Som beskrevet i vedtægterne papagraf 23, 24, 25 og 26.

Fuldmagt

En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin

ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.

Indkaldelse til og referater fra generalforsamling

Lægges i andelshavernes postkasser. Referater lægges også op på foreningens hjemmeside.

BESTYRELSE

Bestyrelsen vælges af andelshaverne på den årlige generalforsamling. Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af foreningen og opgaverne kan omfatte overdragelser, kontakt til håndværkere, afholdelse af generalforsamling m.m. Generalforsamlingen kan desuden bemyndige bestyrelsen til en række ekstraordinære opgaver. Det kan være indhentning af tilbud på større renoveringsopgaver, omlægning af foreningens lån og iværksættelse af forskellige større projekter.

Bestyrelsens sammensætning

Formand og næstformand. Vælges for en to årlig periode.

Hvem er i bestyrelsen

Vil fremgå af referatet fra den seneste generalforsamling.

Bestyrelsens møder

Møder afholdes efter behov. Der tages referat som sendes til alle andelshavere.

Referater fra bestyrelsesmøder

Lægges i andelshavernes postkasser og på foreningens hjemmeside.

REGNSKAB OG ØKONOMI

Foreningens regnskab og økonomi er relevant for alle i foreningen, og derfor har vi samlet nogle centrale oplysninger nedenfor. Yderligere oplysninger kan findes i regnskabet og i foreningens vedtægter.

Foreningens bankforbindelse

Danske Bank. Reg og Kontonr. 3212 – 5310022596.

Regnskabsåret

Kalenderåret.

Regnskab

Fremlægges på generalforsamlingen. En kopi af det underskrevne regnskab skal tilsendes Den Danske Bank samt Realkredit Danmark.

Revisor

To revisorer vælges blandt andelshaverne hvert år på generalforsamlingen. Regnskabet opstilles af en autoriseret revisor.

Foreningens lån

30 årigt Kreditforeningslån kr. 2.364.000 optaget i 2015. Bankkredit på kr. 60.000 bevilget i 2019. Der er tinglyst sikkerhed i ejendommen for både kreditforeningslån og bankkredit.

Støtte

Foreningen har i årene 1991 – 2015 modtaget offentlig støtte på kr. ca. 3.000.000,- i tilskud til betaling af renter og afdrag på det oprindelige BRF Indexlån samt andelsboligbidrag. Ved opløsning kan støtten kræves tilbagebetalt.

Hæftelse for fælles gæld

Andelshavere hæfter for Kreditforeningslånet med deres indskud. For bankkreditten hæftes personligt og pro rate.

EJENDOMMEN

En andelsboligforenings primære formål er drift og vedligeholdelse af den ejendom, som foreningen har til huse i. Nedenfor har vi samlet nogle få vigtige oplysninger om vores ejendom og vedligeholdelsen af den. Yderligere oplysninger om ejendommen kan findes i vores vedtægter og på internettet på boligejer.dk.

Skøde

Er ophængt i trapperum, 2.sal.

Bevaringsforhold

Ifølge Lokalplan 1184 Korsør Bymidte er bygningen hverken fredet eller bevaringsværdig. Det betyder dog ikke, at vi kan gøre lige hvad vi lyster, da lokalplanen stiller en række krav til udseende mv. Elmetræet ved skraldespande er bevaringsværdig og må ikke fældes. Træet vedligeholdes af os.

Energimærke

Energimærke B. Energirapport 4. december 2017. Der skal laves en ny rapport senest i december 2027.

Drifts- og vedligeholdelsesplan

Ingen.

Tegninger over ejendommen og diverse installationer

Opbevares i foreningens arkiv (Arkivkasse D).

Pakhusstrædet

Vejen er en privat fællesvej. 90-95% af vejen

ligger på matriklen ejet af den anden forening. Det betyder ikke, at de kan gøre lige hvad de vil, da der findes nogle regler omkring Private Fællesveje. Vejen skal vedligeholdes af brugerne. Der har fra vores side helt tilbage til 1991 været flere forsøg på at få lavet en fælles aftale om vedligehold (evt. et vejlaug). Det er aldrig lykket, og vi har stadig ingen aftale med den anden forening. I hvert fald ikke skriftlig. Men ikke desto mindre bidrager vi på følgende måde:

- Vi betaler en del af udgifterne til gadelygter. Det er strømforbrug, udskiftning af pærer og hvad der ellers måtte komme. Den anden forening lægger ud og vi betaler så til dem.
- Vi betaler for beskæringen af det ene lindetræ (ved haven), da det står på vores grund. Vi betaler for og vedligeholder fortovet langs forsiden af vort hus, ved haven og ved vort skur.

Afvist udkast til aftale og diverse korrespondance om dette findes i Arkivet (Arkivkasse A) samt digitalt.

Fuldmagt

Jeg, Jytte Kruhøfer Larsen

bosiddende Pakhusstrædet 1, 1.tv

giver herved Jens Erik Møller Jensen

bosiddende Pakhusstrædet 1, 2.tv

fuldmagt i henhold til vedtægternes § 24 til at repræsentere mig og stemme på mine vegne

på generalforsamlingen i A/B Pakhuset

der afholdes den 25/2 2023 kl. 10

på adressen: Pakhusstrædet 1, 2.th

Dato 22/2 2023

Jytte Kruhøfer Larsen

Underskrift

