

## Referat af generalforsamling den 27/2 2024.

5 ud af 6 andelshavere var repræsenteret, Martin Johannesson ved fuldmagt.

### Valg af dirigent

Jens Erik Jensen blev valgt som dirigent og referent. Han konstaterede, at generalforsamlingen er indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens beretning

Jens uddybede, hvorfor bestyrelsen mener, at boligafgiften kan fastholdes på det nuværende niveau i endnu en årrække. Han henviste herunder til den udsendte Økonomiske Oversigt 2024-2030.

Tina, Ole og Jesper gav alle udtryk for, at den opfriskning af området ved overdækningen i haven, som bestyrelsen har vedtaget, skal laves i år, vil de gerne stå for. Jens sagde, at der på budgettet (som skal behandles lidt senere på generalforsamlingen) er afsat kr. 5.000 til dette.

Jesper, som er uddannet murer, sagde at han er villig til at lave murerarbejde på facaderne.

Beretningen blev godkendt.

### Fremlæggelse af årsregnskabet og centrale økonomiske nøgletal

Regnskabet blev godkendt og De Centrale Økonomiske Nøgletal fremlagt.

### Fremlæggelse af budget og beslutning om evt. ændring af boligafgift

Budgettet for 2024 blev vedtaget. Det blev også vedtaget at fastholde den nuværende boligafgift.

### Forslag

Ingen.

### Valg

Jens Erik Jensen valgt som formand for 2 år.

Tina Søvang valgt som næstformand for 1 år.

Jesper Kobberrød blev valgt som suppleant til bestyrelsen for 1 år.

Tina Søvang og Jesper Kobberrød blev valgt som revisor for 1 år.

### Eventuelt

Intet

Referent



Jens Erik Jensen

## Indkaldelse til generalforsamling tirsdag den 27/2 2024 kl. 1500 hos Jens, 2.tv

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
  - Bestyrelsens skriftlige beretning
3. Fremlæggelse af årsregnskabet og centrale økonomiske nøgletal
  - Årsregnskabet og nøgletal
4. Fremlæggelse af budget og beslutning om evt. ændring af boligafgift
  - Budgetforslag for 2024  
Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift
5. Forslag
  - Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
6. Valg
  - Der skal vælges en formand. Jens Erik Jensen er på valg og modtager genvalg.
  - Der skal vælges en næstformand. Tina Søvang er på valg og modtager genvalg
  - Der skal vælges en suppleant til bestyrelsen for 1 år
  - Der skal vælges to revisorer for 1 år
7. Eventuelt

På bestyrelsens vegne



Jens Erik Jensen  
Formand

### Bilag

1. Bestyrelsens skriftlige beretning
2. Økonomisk oversigt 2024-2030
3. Årsregnskab for 2023
4. Centrale økonomiske nøgletal
5. Budgetforslag for 2024

## Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen 27 februar 2024

### **Andelene**

Den 1. oktober 2023 overtog Jesper Kobberrød andel nr. 5, 2 sal th fra Kay Panduro. Martin Johannesson er fraflyttet sin bolig 1 sal til højre. Andelen er endnu ikke solgt. I samme forbindelse kan det nævnes, at der ikke er interesserede på ventelisten.

### **Økonomi**

Foreningen har en god og sund økonomi. Vi har overskud på driften samtidig med at vi løbende konsoliderer foreningens økonomi og likviditet. Boligafgiften er i den lave ende sammenlignet med andre andelsboligforeninger i området.

I 2018 måtte vi oprette en kassekredit for at være sikker på at have til udgifterne. Den er nu erstattet med et bankindestående på omkring kr. 80.000, og bestyrelsen vil på denne generalforsamling for sjette år i træk foreslå uændret boligafgift.

Bestyrelsen har udarbejdet en økonomisk oversigt frem til år 2030. Den viser, at med en årlig stigning på 5% i de faste udgifter vil økonomien fortsat se fornuftig ud, selvom vi fastholder den nuværende boligafgift i de kommende fem, seks år.

### **Vedligehold**

Vi har i år brugt lidt mere på vedligehold end budgetteret. Pengene er hovedsageligt brugt på VVS arbejde. Der har været nogle stoppede afløb, og vi har fået efterset og justeret varmeanlægget i alle boligerne.

Bestyrelsen har kun planlagt mindre vedligeholdelsesarbejder i 2024. Det er opfriskning af noget træværk i haven.

Facaden mod haven er igen begyndt at skalle af. Det kommer ikke som nogen overraskelse. Men vi vurderer, at reparation udskydes til 2025, så vi kommer igennem endnu en vinter før vi lapper på det.

Vi har lavet en aftale om saltning og snerydning af vort fortov.

### **Ejendomsvurdering.**

Vi havde forventet, at der politisk på nuværende tidspunkt ville være fundet en løsning på det problem, at der ikke længere foretages en offentlig vurdering af andelsboliger. Der er der ikke.

Bestyrelsen mener ikke, at vi har anden mulighed end fortsat benytte den seneste vurdering fra 2012. Vi er opmærksomme på, at det betyder, at vurderingen af vores boliger, og dermed de tilladt maksimale salgspriser, halter bagefter. I øjeblikket har dette måske ikke den store betydning, idet vi kan konstatere, at det er svært at opnå de nuværende tilladt maksimale priser ved salg.

Alternativet til den offentlige vurdering fra 2012 er en valuarvurdering, som vil koste anslået kroner 15.000 til 20.000 hvert eneste år. Sammenholdt med hvor ofte vi har andele til salg, vurderer vi, at denne udgift ikke står mål med, hvad vi får ud af det.

### **Grundværdi og ejendomsskat**

Der kom en ny foreløbig grundvurdering i slutningen af 2023. Værdien af vor grund er steget fra kr. 228.200 til ikke mindre end kr. 993.000. Det er faktisk en 4-dobling af værdien. Den endelige vurdering kommer i 2025.

Det betyder, at ejendomsskatten, grundskylden, gradvis stiger med små 400 kroner om året fra de nuværende kr. 6000,- til kr. 8235,- i 2030.

### Højvandssikring af Korsør Bymidte

Projektet vil bl.a. beskytte vor ejendom ved ekstrem højvande. Det første tiltag blev taget i 2012. Efterfølgende blev der udarbejdet en løsning, som skulle endelig vedtages i Slagelse Byråd i 2023 og stå færdig i 2024.

Den er endnu ikke endeligt vedtaget. 12 år med meget snak, men ingen handling.

I efteråret 2023 var der massive oversvømmelser mange steder. Havde vinden været i en anden retning, kunne Korsør bymidte meget vel være blevet oversvømmet. Lige før jul var det igen ved at gå galt.

Vi har tidligere fået anslået, at foreningens årlige udgift vil blive lige i underkanten af kr. 5.000. Det bliver så tidligst i 2025, vi får den udgift.

### Renovation

Slagelse kommune har meddelt, at der fra 1 maj skal affaldssorteres endnu mere. Vi ved ikke, om det betyder flere affaldsspande.

Vor affaldsplads kan jo ikke rumme ubegrænset antal spande. Vi er også opmærksom på, at fliserne ligger meget ujævnt pga det store træ. Vi er opmærksomme på, at det kan give problemer, som vi vil tage stilling til, når/hvis de opstår.

Det er sikkert blevet bemærket, at naboen har overdækket deres affaldsplads. Vi blev spurgt, om vi ville være med. Det afviste vi, da vi fandt, at det var en unødvendig udgift.

Bestyrelsen februar 2024

Godkendt på GF 27/2 2024

  
DIRIGENT

A/B PAKHUSET økonomisk oversigt 2024-2030 ved uændret boligafgift							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Boligafgift</b>	<b>244.994</b>	<b>244.994</b>	<b>244.994</b>	<b>244.994</b>	<b>244.994</b>	<b>244.994</b>	<b>244.994</b>
<b>Kendte udgifter</b>							
Kreditforening	130.197	129.371	128.520	127.656	126.771	125.862	124.944
Ejendomsskat	5.935	6.327	6.719	7.111	7.503	7.895	8.285
Højvands sikring	0	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Kendte udgifter total</b>	<b>136.132</b>	<b>140.698</b>	<b>140.239</b>	<b>139.767</b>	<b>139.274</b>	<b>138.757</b>	<b>138.229</b>
<b>5 % årlig stigning i udgifter</b>							
Renovation	19.682	20.666	21.699	22.784	23.924	25.120	26.376
Forsikring	21.247	22.309	23.425	24.596	25.826	27.117	28.473
Vand El Gadebelysning	5.000	5.250	5.513	5.788	6.078	6.381	6.700
Foreningsomkostninger	8.000	8.400	8.820	9.261	9.724	10.210	10.721
Revisor	12.500	13.125	13.781	14.470	15.194	15.954	16.751
<b>Øvrige udg med 5% stigning total</b>	<b>66.429</b>	<b>69.750</b>	<b>73.238</b>	<b>76.900</b>	<b>80.745</b>	<b>84.782</b>	<b>89.021</b>
<b>Faste udgifter total</b>	<b>202.561</b>	<b>210.448</b>	<b>213.477</b>	<b>216.667</b>	<b>220.019</b>	<b>223.539</b>	<b>227.250</b>
<b>Rest til vedligehold</b>	<b>42.433</b>	<b>34.546</b>	<b>31.517</b>	<b>28.327</b>	<b>24.975</b>	<b>21.455</b>	<b>17.744</b>
Bestyrelsen februar 2024							

Frem lagt på GF 27/2 2024



DIREKT

**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.	31-12-2023
--	------------

**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 <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	5.350.000	9.588
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	60.000	108

**Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup> pr. år**

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

**Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup>**

K1	Andelsværdi	6.620
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.169
K3	Teknisk andelsværdi	9.789

**Vedligeholdelse**

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

**Friværdi**

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62,83

Fremlagt 24/2 2024



DIREKTØR

<b>A/B PAKHUSET BUDGETFORSLAG 2024</b>		
	<b>Forslag 2024</b>	<b>Resultat 2023</b>
<b>Indtægter</b>		
Boligafgift	244.944	244.944
Anden indtægt	0	0
<b>Samlet indtægter</b>	<b>244.944</b>	<b>244.944</b>
<b>Udgifter</b>		
Kreditforening	130.197	131.007
Ejendomsskat	5.935	5.773
Renovation	19.682	13.683
Forsikring	21.247	20.146
Vand	2.000	1.946
El	1.000	651
Andel af gadebelysning	2.000	1.735
Vedligehold ejendomme	15.000	13.103
Have og øvrige udendørs arealer	5.000	1.386
Foreningsomkostninger	8.000	6.686
Revisor	12.500	12.500
Renter	0	0
<b>Udgifter total</b>	<b>222.561</b>	<b>208.616</b>
<b>Resultat før hensættelser</b>	<b>22.383</b>	<b>36.328</b>
Hensættelser	15.000	15.000
<b>Årets resultat</b>	<b>7.383</b>	<b>21.328</b>
<b>Likviditetsbudget 2024</b>		
Primo bank	kr 85.735	
Resultat før hensættelser	kr 22.383	
<b>Ultimo Bank</b>	<b>kr 108.118</b>	
Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift		
Vedtaget på generalforsamlingen den	27/2 2024	
		
Dirigent		

## Re: Generalforsamlingen

---

**Fra:** Martin Johansson [tjmpmjo69@gmail.com](mailto:tjmpmjo69@gmail.com)

**Til:** Formand Pakhus [formanden@abf-pakhuset.dk](mailto:formanden@abf-pakhuset.dk)

**Sendt:** søndag 25. februar kl. 14.36

Hej Jens Erik

Du får her min fuldmagt, til vores generalforsamling den 27.2.2024

Jeg stemmer for beretning og regnskabet.

Venlig hilsen Martin Johansson.

Seneste nyt om min andel, jeg har aftalt med Jan bolig, at andelen, pr 1.3 2023, sættes ned til ny salgs pris på 630.000,- kr. Så nu håber jeg at den bliver solgt.

Jeg var uheldig i fredags at falde, så nu er min venstre skulder brækket, og jeg skal gå med armen i en slynge, indtil det er helet. Så det er noget møg, men heldigvis hjælper familien mig. Du må hilse, og I må have et godt møde.

Den fre. 9. feb. 2024 kl. 17.21 skrev Formand Pakhus <[formanden@abf-pakhuset.dk](mailto:formanden@abf-pakhuset.dk)>:

Hermed indkaldelse. Regnskab mv. I din postkasse i Pakhuset.

Med venlig hilsen  
Jens Erik Jensen  
Formand Abf Pakhuset  
Pakhusstrædet 1  
4220 Korsør