

Referat af ordinær generalforsamling i "Andelsboligforeningen Pjedsted 1"

Lokale: Mødelokalet i Bredstrup-Pjedsted Hallen - tirsdag d. 10/3-2020, kl. 18:30

Deltagere: Alle andelshavere var mødt op

1. Velkomst

Efter indtagelse af noget lækkert smørrebrød bød formand Chris Hansen for 32. gang velkommen til generalforsamlingen.

2. Valg af dirigent – godkendelse af dagsorden

Jørgen Jakobsen blev foreslået og valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet/indkaldt.

Dagsorden blev godkendt.

3. Bestyrelsens beretning for året 2019 (fremlagt af formand Chris Hansen)

Andelsboligforeningen "Pjedsted 1" afholder den 32. ordinære generalforsamling. Sidste års generalforsamling blev afviklet tirsdag den 12. marts 2019 i BP-Hallens mødelokale.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen bestået af Chris Keld Hansen (formand), Søren Petersen (kasserer) og Mette Zabel som sekretær. Bestyrelsessuppleant har været Jørgen Jakobsen. Edel Nielsen har som generalforsamlingsvalgt revisor revideret foreningens Årsregnskab. Bestyrelsen har siden sidste års generalforsamling gennemført 1 bestyrelsesmøde (26. januar 2020). Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der er sket i løbet af 2019.

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget, at vores 31 år gamle spiræa hække skulle klippes ned til ca. 15 cm. over roden. Det var alternativet til, at hækkene skulle graves helt op og erstattes med en anden type hæk, f.eks. bøg. Arbejdet foregik i starten af april og blev udført af gartner Mogens Christensen, Stationsvej. Søren havde ligeledes indhentet tilbud fra "Rodmanden", Bredstrup Markvej men arbejdet gik som nævnt til Mogens. Indenfor én uge gjorde Mogens arbejdet færdigt, undtaget herfra var dog hækken hos nr. 5, Conny og Jørgen Jakobsen, som havde anmodet om at få arbejdet hos dem udsat til enten efteråret 2019 eller i foråret 2020. Dette var begrundet i en havefest som Conny og Jørgen afviklede i sommeren 2019. Som det ses har nr. 5 fået klippet sin hæk ned her i slutningen af februar 2020.

Vores naboer, Helle og Thomas Sørensen, Landsmosevej 23, har i en del år tænkt på at gøre noget ved skråningen udfor deres bryggersdør. Skråningen vender ned mod Andelsboligforeningens vendeplads udfor nr. 21 (Eddy Madsen). Deres ønske er at få etableret en ca. 15 meter lang og 1½ meter høj mur midt på skråningen, bl.a. for at gøre det nemmere for dem at vedligeholde jorden rundt om. Helle og Thomas blev endnu mere inspireret i dette projekt efter at vi klippede vores hække ned sidste forår. Henover sidste år og i dette forår har der været flere uformelle samtaler mellem Helle og Thomas på den ene side og os på den anden side. Samtalerne har indtil videre

medført, at Andelsboligforeningen går sammen med Helle og Thomas om at grave alle sir-buske op fra hjørnet hos Dam og Kaj og helt ud til stamvejen og ned til indkørslen til vores numre 17, 19 og 21. Helle og Thomas etablerer deres mur og der plantes nye hækplanter i stedet for de opgravede på det resterende stykke. Hvilke planter det skal være er ikke aftalt endnu. Bestyrelsen forventer, inden projektet skal realiseres, at lave en aftale om en fordelingsnøgle med Helle og Thomas vedrørende økonomien. Men projektet bliver ikke gennemført i dette forår. Det har undertegnede fået oplyst ved en snak med Thomas i lørdags den 7. marts. Bestyrelsen holder sig i tæt dialog med Helle og Thomas og vi vil – om nødvendigt – indkalde til et beboermøde for at orientere jer om udviklingen. Det kan også være at orienteringen kan ske skriftligt til jer.

Efter en lang indkøringsperiode er Søren nu helt opdateret med jobbet som kasserer. Som bekendt tegnes foreningen af 2 bestyrelsesmedlemmer. Det betyder bl.a., at når der skal hæves (overføres) beløb fra Opsparingskontoen – den konto, hvor boligafgifter som I betaler hver måned bliver indsat på og hvor vores hensættelser til vedligeholdelse også går ind på, skal godkendes af mindst 2 bestyrelsesmedlemmer. Til at gennemføre denne procedure nemt og sikkert er der af Nordea etableret digital godkendelse af formanden. Når kassereren skal overføre et beløb anmoder han om bekræftelse i Netbank og formanden godkender overførslen med sit personlige Nem-Id ligeledes i Netbank. Og det virker upåklageligt.

I efteråret 2019 indførtes for første gang negative renter i danske pengeinstitutter. Renten har i en længere periode været historisk lav i dansk økonomi. Så lav, at danske pengeinstitutter ikke længere kan betale den afgift, som pengeinstitutterne skal betale Nationalbanken for at Nationalbanken "passer på" pengeinstitutternes kontanter. Pengeinstitutter i DK har derfor igennem det sidste halve år indført forskellige ordninger med at opkræve negative renter hos sine kunder, typisk minus 0,75, men med forskellige bundgrænser på saldoen for hvornår der skal betales negativ rente. Det skal her understreges, at pengeinstitutterne IKKE tjener på denne ordning. Men i slutningen af november 2019 fik vi brev fra Nordea som fortalte, at "med baggrund i vores nuværende forretnings omfang med Nordea så har banken besluttet indtil videre at friholde vores forening for negative renter". Årsgebyret, som tidligere udgjorde kr. 1.200 ændres med virkning fra 1. februar 2020 til kr. 3.000. Årsgebyret dækker bl.a. Nordeas omkostninger forbundet med løbende administrativt arbejde for vores forening, 1 stk. Visa/Dankort til foreningen, samt målrettet rådgivning til os. MEN: Med samme argument som ovenfor friholdes vores forening for Årsgebyret. Det var en fin og tidlig julegave at få. Nordea forbeholder sig dog retten til med et varsel på 3 måneder at kunne ændre vores friholdelse af årsgebyr og negative renter.

Vores eksterne revisor igennem mange år har slået sig sammen med et andet revisionsfirma så nu lyder navnet Sønderup Revisorer. Vores revisor har dermed 2 afdelinger – én i Karlslunde som hidtil og én i Ringsted. Udover ny e-mail adresse giver det ingen forskel for vores forening som kunde. Det vil stadigvæk være de samme personer der behandler vores regnskab og – indtil videre – også samme (lave) pris for at revidere vores regnskab. Det traditionelle fællesarbejde på området blev gennemført forår og efterår (lørdag den 13. april og søndag den 6. oktober). Buske blev beskåret, græskanter rettet af, miljøstation og containere blev rengjort og tagrender blev rensset. Bestyrelsen mener fortsat at det er en god idé at mødes disse to gange om året – også for det sociale samvær. Vi foreslår derfor senere 2 nye datoer for 2020 til fællesarbejde (søndag den 19. april + 4. oktober).

Vores havetraktor har ikke kørt mange meter det sidste års tid. Sommerens klipning af græs var vel rimeligt almindelig, derimod er der ikke blevet fejtet noget som helst sne i vinter.

Der er ikke brugt mange økonomiske midler på vores bygninger i 2019. Bestyrelsen har til gengæld planer om at få vedligeholdt fuger i baderum i 2020. Søren har indhentet tilbud hos "FugeGruppen ApS": Udskæring af eksisterende gummifuger, rundt ved gulve + lodrette i kabinen + gulvet udenfor kabinen. Ved gulve i kabiner skæres/ridses ned i cementfugen som sidder under gummifugen, så vi får en fornuftig tykkelse på den nye fuge. Priser pr. bolig: Kabinegulv kanten rundt + 2 fliser op i hjørner: 1.250 - 1.560. Med de 3 lodrette i kabinen: 1.500 - 1.750-. Gulv udenfor kabinen. 875 – 1.125 kr. Hvis i vælger alle fuger samtidig, vil i nok kunne spare ca. 10%. Prisen forudsætter at badeværelser er ryddet, diverse ophæng er demonteret og at arbejdet kan udføres kontinuerligt. Der må forventes lidt efterfølgende rengøring, da der skal udskæres mekanisk. Byggeaffaldet er almindeligt brandbart affald og i sørger selv for bortskaffelse. Maksimum pris for alle boliger: $(1.750+1.125) \times 9$ minus 10% rabat (ca. 2.600) = 23.275, hertil måske ekstra nedslag for de 3 boliger på 84 m² med mindre baderum. TAK.

Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen for et – synes jeg – godt og konstruktivt samarbejde. Og tak til jer alle for den fælles indsats med at holde vores fællesarealer ved lige. Med disse ord overlader jeg på bestyrelsens vegne hermed beretningen til generalforsamlingens videre behandling. Pjedsted, tirsdag den 10. marts 2020, På bestyrelsens vegne, Chris Hansen, formand

Jørgen foreslog, i forbindelse med Bestyrelsens forslag om at forny fuger i badeværelserne, at vi også skal holde øje med/vedligeholde tagrenderne, som Jørgen mener nogle steder er utætte.

Chris havde printet en kopi af foreningens vedligeholdelsesplan, som folk kunne kaste et blik på.

Bestyrelsens Beretning blev herefter godkendt.

4. Årsrapport 2018, herunder værdiansættelse af andele

Søren gennemgik årsrapporten, som var blevet udleveret d. 26/2 i runde 2 af indkaldelsen til generalforsamlingen – der var lige en forsinkelse fra revisoren, så den var ikke med i runde 1.

Værdiansættelsen af andele er baseret ud fra anskaffelsessummen og er som følger:

Andelsværdi (max-prisen)	2020	2019
Type 100	591.678 kr.	582.581 kr.
Type 84	497.009 kr.	489.368 kr.

Regnskabets nøgleoplysninger er vedhæftet til årsrapporten.

Det blev bla. fremhævet, at punkt P på side 20 viser, at andelsboligforeningen har en sund økonomi. Vores tal ligger på + 82%, hvor mange andre boligforeninger har et minus her.

Årsrapporten 2019 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag:

Bestyrelsen havde 2 forslag med til mødet som begge omhandlede vores udendørsbelysning.

Forslag 1: Fornyelse af udendørslamper

Her foreslår bestyrelsen, at de eksisterende udendørslamper bliver udskiftet med nye LED lamper med indbygget censor samt at vi alle får en ekstra ny lampe op i vores carporte.

For type 84m² vil der være tale om 2 lamper i alt (6 lamper fordelt på 3 huse)

For type 100m² vil der være tale om 3 lamper i alt (18 lamper fordelt på 6 huse)

Pris per lampe: 600 kr. + montering

Forslag 2: Ekstra lampe i carporte

Her foreslår bestyrelsen, at vi får en ny ekstra LED lampe med indbygget censor sat op i alle carporte.

I alt vil der for alle boliger være tale om 9 nye lamper.

Pris per lampe: 600 kr. + montering

Da forslag 2 indgår som en del af forslag 1, så blev beboerne gjort opmærksomme på, at hvis forslag 1 blev vedtaget, så ville forslag 2 bortfalde.

Ved begge forslag ligger der op til at udgiften bliver afholdt af foreningens vedligeholdelseskonto, da udendørslamper er indeholdt i foreningens Drifts og vedligeholdelsesplan.

Vi fik en fin snak omkring forslagene, og det blev blandt andet fremhævet, at vi vil spare strøm både pga LED pæren og ved at lyset tænder automatisk, når man er i nærheden, så lamperne behøver ikke lyse konstant, men det kan den enkelte beboer selvfølgelig selv bestemme ved indstilling. Det blev også nævnt at lamperne kunne virke tyverihæmmende, da de jo vil tænde, hvis en person nærmer sig boligen.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget, og derved frafaldt forslag 2 automatisk.

Tak til Søren for det gode arbejde med forslagene.

Forslag 3: Radon

Edel havde hørt en del omkring Radon i boliger, og hun havde på www.dingeo.dk set, at vores boliger i trekantsområdet/Østjylland lå i det røde felt, så hun ville gerne have vi tog en snak omkring emnet.

Vi fik en fin debat, hvor vi bl.a. snakkede om, om vi som forening skulle gøre noget i forhold til måling på Radon, men vi blev enige om ikke at lave yderligere tiltag i denne sag, men det var en god orientering til beboerne, da ikke alle havde haft berøring med emnet.

Vi kan som andelshavere selv gøre små ting i hverdagen – blandt andet lufte godt ud og gøre brug af de friskluftventiler, som vi har i selve boligen, samt dem vi har i de nye vinduer.

6. Driftsbudget 2020, herunder fastsættelse af boligafgifter

Driftsbudgettet blev gennemgået og vedtaget.

Boligafgift pr. 1 maj 2020:

Type 100	2.411 kr.
Type 84	2.120 kr.

7. Valg til bestyrelsen

Søren Petersen blev genvalgt for 2 år (2022)

Mette Zabel blev genvalgt for 2 år (2022)

Jørgen Jakobsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2021)

8. Valg af revisor

Edel Nielsen blev genvalgt for 2 år (2022)

Eddy Madsen blev genvalgt som revisor suppleant for 1 år (2021)

9. Eventuelt

Der blev spurgt ind til foreningens interesseliste, og Chris havde printet en til anledningen, som vi gennemgik – der er pt opskrevet 8 på vores interesseliste. Chris vil ikke sende den rundt til alle pga. GDPR loven omkring personbeskyttelse, men man kan som beboer altid henvende sig til Chris for at få info. I forbindelse med listen blev vi også lige mindet om, at hvis vi ønsker at fraflytte vores bolig, så skal den ifølge vores vedtægter først tilbydes til foreningens nuværende beboere.

Der blev spurgt ind til vedligeholdelse af vinduer og døre, herunder smørelse af hængsler. Vi vil eventuelt tage dette op på en arbejdsdag, men ellers henstiller vi til, at beboerne selv sørger for dette som i de forgangne år.

Arbejdsdag forår: Søndag d. 19. April fra 09:30 – 12:00

Arbejdsdag efterår: Søndag d. 4. Oktober fra 09:30 – 12:00

Der vil blive udsendt mail med forslag til arbejdsopgaver, når vi nærmer os.


Arbejdsdagene slutes af med en let frokost.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen således:

Formand: Chris Hansen, Landsmosevej 17


Kasserer og næstformand: Søren Petersen, Landsmosevej 7

Sekretær: Mette Zabel, Landsmosevej 19


Chris Hansen
Formand


Søren Petersen
Kasserer


Mette Zabel
Sekretær


Jørgen Jakobsen
Dirigent