

Referat af ordinær generalforsamling i "Andelsboligforeningen Pjedsted 1"

Lokale: Mødelokalet i Bredstrup-Pjedsted Hallen - tirsdag d. 12/3-2019, kl. 19:00

Deltagere: Alle andelshavere var mødt op

1. Velkomst

Formand Chris Hansen bød for 31. gang velkommen til møde.

2. Valg af dirigent – godkendelse af dagsorden

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

Pga. mulig indflydelse på driftsbudget blev punkt 6 flyttet op før punkt 5.

Dagsorden blev herefter godkendt.

3. Bestyrelsens beretning for året 2018 (fremlagt af formand Chris Hansen)

Sidste års generalforsamling blev afviklet tirsdag den 13. marts 2018 i BP-Hallens mødelokale.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen bestået af Christen Keld Hansen (formand), Søren Petersen (kasserer) og Mette Zabel som sekretær. Bestyrelsessuppleant har været Jørgen Jakobsen. Edel Nielsen har revideret foreningens Årsregnskab. Bestyrelsen har siden sidste års generalforsamling gennemført 2 bestyrelsesmøder (21. oktober 2018 og 17. februar 2019). Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der er sket i løbet af 2018.

Den nye konstituering af bestyrelsen betød, at Søren blev ny kasserer og Mette ny sekretær. Kasserer-funktionen er de seneste år blevet mere og mere kompleks: Udover at vi som forening skal respektere egen Vedtægt er samfundet blevet omfattet af flere og flere strikse regelsæt indenfor økonomiske aktiviteter. Dette sammenholdt med, at vi omgives af kraftig digitalisering af de arbejdsopgaver vi som bestyrelse skal udføre gør, at det ikke er "bare lige" at skifte kasserer. Det tog op mod ½ år inden vi kunne sige: Nu er Søren klædt helt på til kasserer funktionen. Det seneste nye er, at give Søren adgang til foreningens digitale postkasse med en NEM-Id og medarbejder signatur. Når det er på plads så er Søren "medarbejder" i foreningen. Mere lempeligt har det været at indføre Mette i sekretær arbejdet. Alt i alt synes undertegnede som det "gamle" bestyrelsesmedlem, at både Mette og Søren gør det rigtig godt i bestyrelsen.

I forlængelse af omtalen lige før med den tiltagende digitalisering var en anden stor opgave at indføre den nye datalov om beskyttelse af personlige oplysninger (GDPR - General Data Protection Regulation) der trådte i kraft den 28. maj 2018. Her var det en stor hjælp at foreningen er medlem af ABF der med en "opskrift" (skabelon) gjorde det nemmere for os at udarbejde retningslinier der gælder for netop vores forening. Kort fortalt går den nye Databeskyttelseslov ud på, at alle virksomheder, myndigheder, foreninger og enkeltpersoner, som har adgang til andre borgers personlige oplysninger, skal implementere en plan for, hvorledes disse oplysninger behandles fortroligt. Oplysningerne kan være adresse, personnummer, bankoplysninger m.m. I nogle situationer kræves en skriftlig accept – et samtykke - af borgeren før en

virksomhed, forening m.fl. overhovedet må kontakte borgeren. Det kan være forbundet med bødestraf ikke at leve op til den i EU vedtagne lov. Ønsker nogen at modtage et eksemplar af foreningens GDPR udleveres de gerne ved henvendelse til formanden.

I foråret fik alle boliger mulighed for at få afvasket og nymalet rækværket imellem boligerne. Søren var den store tovholder på dette projekt. Han rensede og malede de fleste rækværk, enkelte beboere klarede selv opgaven ved at låne højtryks rensere og malegrej. Søren havde ligeledes indkøbt pensler og maling for foreningens midler, højtryksrensere var til låns.

Efter den lange, varme og knastørre sommer, som alle nok vil huske længe, nåede vi datoen den 11. august 2018 som blev datoen for Andelsboligforeningens 30-års fødselsdag. Dagen skulle naturligvis markeres og på sidste års generalforsamling blev der nedsat et udvalg bestående af Eddy, Birgit og Conny som påtog sig det praktiske. Festlighederne blev afholdt ved traktorskuret på "Rastepladsen". Der blev indtaget en velsmagende frokost med tilbehør under en – til lejligheden – opstillet pavillon til at imødegå det stærke solskinsvejr. Men, ærgerligt, vejret var ikke helt med festarrangørerne: Solskinnet udeblev og der blæste en kølig og frisk vind ind igennem sprækkerne på pavillonen. På et tidspunkt måtte Jørgen agere "teltholder" som følge af vindens hærgen. Men vejrguderne kunne ikke ændre på den velsmagende forplejning og det gode humør. Dagen sluttede med kaffe og den efterhånden traditionelle idrætstime (Kongespil og Petanque). Der lå mange frivillige arbejdstimer forud for, at der kan gennemføres sådan et arrangement. En stor og varm tak til alle der på én eller anden måde bidrog til dagen.

I det tidlige forår 2018 blev der på bl.a. det lokale medie "Tingstedet" annonceret planer om et nyt andelsboligprojekt på Sivvænget – udstykningen nord for vores matrikel. I midten af oktober blev jeg kontaktet af Elsemarie Vind vedrørende muligheden for, at blandt andre Andelsboligforeningen Pjedsted 1 blev part i etableringen af et fælleshus til glæde for 3 andelsboligforeninger (kommende Sivvænget, Grønvang og Pjedsted 1). Bestyrelsen arbejdede med lidt forundersøgelse om emnet. Vi har bl.a. forhørt os hos medlems rådgivningen i ABF (AndelsBoligforeningernes Fællesrepræsentation) om ting man skal være særlig opmærksomme på. Bestyrelsen afholdt et møde hvor det blev besluttet at afvikle et beboermøde. Dette beboermøde blev afholdt tirsdag aften den 6. november.

På beboermødet orienterede bestyrelsen efter bedste evne andelshaverne (som var mødt fuldtalligt op) om projektet. Der blev lagt vægt mere på behov end på jura og økonomi. Hver enkelt andelshaver udtalte sig herefter enkeltvis om vedkommendes holdning til projektet og om hvorvidt man følte et behov for et fælleshus. Alle var enige om at det var et fint initiativ. Men der var et stort flertal af de fremmødte der tilkendegav, at de ikke følte der er behov for deltagelse i og anvendelse af et fælleshus. Men vi ønskede al mulig held og lykke med andelsboligprojekt Sivvænget - med eller uden et fælleshus.

Vores havetraktor synes i de senere år at skulle have sit eget lille afsnit i Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen. Dette år er ingen undtagelse. Som det blev nævnt på sidste års generalforsamling lå der tilbud fra maskinforretning Ingvar Madsen, Bjert, på ca. kr. 11.200 for en ny motor og kobling. Traktoren blev repareret og har ikke i sommers givet anledning til problemer. Den kørte i øvrigt ikke særligt mange ture som følge af sommerens tørke. Det traditionelle fællesarbejde på området blev gennemført

forår og efterår (søndag den 8. april og søndag den 7. oktober). Buske blev beskåret, græskanter rettet af, miljøstation og containere blev rengjort og tagrender blev rensset. Bestyrelsen mener stadigvæk 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 2019 til fællesarbejde.

Foreningens nuværende aftale med NORDEA om et afdragsfri Andelsbolig Kreditlån udløber i år. Vi har i aftalens løbetid alene betalt renteudgift på kreditten. Søren har, som ny kasserer, forhandlet med NORDEA om en ny aftale. Der har i forhandlingerne været flere modeller fremme og i et senere punkt på dagsordenen vil Søren fremlægge resultatet af forhandlingerne som Bestyrelsen også har drøftet og er enige om at foreslå generalforsamlingen. Det eneste der faktisk mangler inden underskrifter kan sættes på en ny aftale er generalforsamlingens godkendelse.

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.

4. **Årsrapport 2018, herunder værdiansættelse af andele**

Søren Petersen er blevet ny kasserer i foreningen, og han takkede Bodil Lund Jacobsen for en fin overdragelse. Søren har været i kontakt med Nordea, hvor han har fået nyt dankort og koder til homebanking var lige kommet.

Søren gennemgik årsrapporten, som var blevet udleveret (sammen med forslag til driftsbudget) til alle medlemmer ved indkaldelsen til generalforsamlingen.

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

Andelsværdi (max-prisen)	2019	2018
Type 100	582.581 kr.	572.472 kr.
Type 84	489.368 kr.	480.876 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 2018 blev enstemmigt vedtaget.

5. **Forslag fra Søren Petersen – hækbeplantning**

Søren gennemgik sit forslag omkring ny hækbeplantning, som var fremsendt sammen med indkaldelsen. Søren foreslår ny hæk til alle af arten bøgehæk.

Et firma i Børkop havde givet bud på 72.000 kr.

Mogens Christensen havde givet bud på 39.000 kr.

Efter fremlæggelsen kom der en god debat, hvor alle kunne byde ind med deres holdninger til forslaget. Nogen punkter var:

- Folk var bla. skeptiske overfor de blade en eventuel bøgehæk ville afgive
- Der blev snakket om nedskæring af den eksisterende hæk
- Det blev vendt at alle boliger skulle ha samme type hæk (anbefalet fra bestyrelsens side)
- Skulle hjørnegrunde have større hækplanter

Debatten endte ud i, at bøgehæk ikke var medlemmernes fortrukne hæk, så Søren blev spurgt, om afstemningen måtte laves om til kun at være en afstemning om, om vi skulle ha nye hække. Søren gik med til dette forslag.

Afstemning om ny hæk:

0 "for" / 6 "imod" / 3 "ved ikke"

Herefter blev det besluttet, at vi skulle lave afstemning omkring beskæring af eksisterende hække:

9 "for" / 0 "imod"

Søren havde fået et tilbud fra Rodmanden på 15.000 kr. for beskæring, men han vil tage fat i Mogens Christensen, så han også kunne lave et tilbud. Beskæring vil ske i foråret 2019 med undtagelse af Jørgen og Conny Jakobsen, hvor det vil foregå i efteråret.

6. Driftsbudget 2019, herunder fastsættelse af boligafgifter

Søren havde rettet henvendelse til Nordea vedrørende foreningens lån på 1.000.000 kr. da afdragsfriheden ville løbe ud. Erhvervsrådgiver Knud Jensen informerede, at Nordea gerne ville forlænge afdragsfriheden på lånet med yderligere 10 år.

Forlængelsesgebyr: 2.500 kr.

10 år = 16.600 kr. i afdrag per kvartal

20 år = 29.000 kr. i afdrag per kvartal

Spørgsmål omkring forlængelsen blev besvaret, og herefter blev forlængelsen enstemmigt vedtaget.

De to fremsendte budget forslag for 2019 blev forkastet, da der i punkt 5 blev enighed omkring beskæring af hække. Chris Hansen lavede hurtigt på mødet et nyt udkast, hvor beløb blev læst højt, og budgettet for 2019 blev vedtaget.

Det endelige budget forslag for 2019 blev omdelt til alle andelshavere dagen efter generalforsamlingen.

Beløb på 15.000 kr. til beskæring af hække ligger under "Fællesareal og traktor", og "henlæggelse fremtidige afdrag" er dermed blevet reduceret med 15.000 kr.

Boligafgift pr. 1 maj 2019:

Type 100	2.491 kr.
Type 84	2.204 kr.

7. Valg til bestyrelsen

Chris Hansen blev genvalgt til formand

Jørgen Jakobsen blev genvalgt til suppleant

8. Valg af revisor

Edel Nielsen blev genvalgt

Eddy Madsen blev genvalgt som suppleant

9. Eventuelt

Birgit bragte emnet "affaldssortering" op – om vi eventuelt skulle gøre noget research på området i forhold til vores miljøstation, da der f.eks. på genbrugspladsen er forskel på blød og hård plast. Vi blev enige om at afvente kommunen, men bestyrelsen er opmærksom på, at der eventuelt vil komme et krav om yderligere sortering, hvilket vil medføre omkostninger til mulig ny miljøstation.

Arbejdsdag forår: Lørdag d. 13 April fra 09:30 – 12:00

Arbejdsdag efterår: Søndag d. 6 Oktober fra 09:30 – 12:00

Søren udsender mail med forslag til arbejdsopgaver.

Vores regnvandsbrønde samt rør trænger til at blive rensset og spulet. Opgaven ligger allerede ved Grundejerforeningen, så Søren Petersen tager denne med videre.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen således:

Formand: Chris Hansen
Kasserer: Søren Petersen
Sekretær: Mette Zabel

Chris Hansen
Formand

Søren Petersen
Kasserer

Mette Zabel
Sekretær

Jørgen Jakobsen
Dirigent