

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen "Pjedsted 1"

Lokale: Søren og Birgit, Landsmosevej 7 - tirsdag d. 8/6-2021, kl. 18:00

Deltagere: Alle andelshavere var mødt op

1. Velkomst

Efter indtagelse af noget lækkert smørrebrød bød formand Chris Hansen for 33. gang velkommen til møde, som i år har været udskudt pga Corona pandemien og de tilhørende restriktioner vedrørende forsamlingsforbud indenfor.

En særlig tak til Birgit og Søren for at ligge hus til i disse forunderlige corona tider.

2. Valg af dirigent – godkendelse af dagsorden

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

2 nye forslag var kommet frem efter dagsorden var udsendt, så det blev lige nævnt, herefter blev dagsorden godkendt.

3. Bestyrelsens beretning for året 2020 (fremlagt af formand Chris Hansen)

AB "Pjedsted 1" afholder den 33. ordinære generalforsamling (GF). Sidste års generalforsamling blev afviklet tirsdag den 10. marts 2020 i BP-Hallens mødelokale.

Vi nåede lige akkurat at afvikle sidste års GF inden Statsminister Mette Frederiksen "lukkede landet ned" pga. Coronaens udbrud. Dette års GF afholdes i skyggen af den fortsatte Corona pandemi. Bestyrelsen besluttede på et møde i marts at udsætte datoen for afvikling af GF. Og efter flere overvejelser og ændringer undervejs besluttede vi datoen i dag og afvikling i privat regi for at komme uden om pligten til at skal fremvise Corona-pas. Tak til Birgit og Søren for at give husly.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen bestået af Chris 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 2 bestyrelsesmøder (13. marts og 18. maj 2021). Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der er sket i løbet af 2020.

Gartner Mogens Christensen færdiggjorde i slutningen af februar projekt "nedklipping af

hæk" idet hækken hos Conny og Jørgen i nr. 5 blev klippet. Spørgsmålet om nedklipping af fælleshækken med Helle og Thomas (nr. 23) ligger lige nu i bero selvom Thomas er færdig med etablering af stensætningen lige overfor Eddy (nr. 21). Bestyrelsen taler senere med Helle og Thomas om deres videre planer.

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget, at fuger i baderum skulle repareres og udendørslamper udskiftes. Begge arbejder blev udført i september - oktober, dog minus fuger i nr. 5 da disse er af nyere dato og ikke trængte. Vi var nødt til at skifte fuge-firma da det trak ud med gennemførelse af det første firma. Ellers forløb udførelsen af begge opgaver tilfredsstillende. Alle boliger er nu forsynet med 1 (Én) ekstra udendørs LED lampe, således der er Type 84 m2 er 2 stk. og i Type 100 m2 er 3 stk. lamper. Fugearbejdet beløb sig til kr. 8.800 og lamper ved El-Gården til kr. 14.312.

Det traditionelle fællesarbejde på området blev gennemført forår og efterår (søndag den 19. april og søndag den 4. oktober). I år valgte vi dog pga. Corona at aflyse forårets fællesarbejde og afventer udviklingen af Corona, vaccinationers gennemførelse m.m. inden vi tager beslutning om vi skal afsætte en formiddag til fællesarbejde i eftersommeren. Vores havetraktor fik et eftersyn i efteråret og i vinters frøs gaskablet fast og knækkede i forsøget på at gøre det virksomt igen.

Der er de seneste år konstateret flere besøg af skadedyr, såsom rotter, i foreningens område. Bestyrelsen appellerer til, at alle er opmærksomme på dette problem. Giv besked til Bestyrelsen når rotter konstateres – vi er gerne behjælpelig med den lovpligtige anmeldelse om skadedyr på Fredericia Kommunes hjemmeside.

Gennem medlemskabet af ABF er vores hjemmeside lagt på en anden platform og med en lidt anderledes hjemmeside-adresse til følge: andelsboligforeningen-pjedsted1.andelsboligweb.dk/ Denne ændring blev af ABF begrundet med IT sikkerhedshensyn, samt det faktum, at den tidligere udbyder go2net havde vanskeligt ved at yde den support, samt opdatering af hjemmesiden som efter ABF's opfattelse kan forventes. Prisen for hjemmesiden er steget med marginalt ca. 150 kr. pr. år.

I forbindelse med vores eksterne revisors (Sønderup Revisorer A/S) opstilling og gennemgang af Årsregnskabet blev vi gjort opmærksom på, at de seneste mange års

praksis ikke stemmer overens med ordlyden om revision i vores Vedtægt. Der er forskel på at foretage "Review" uden Revisions Protokol og en egentlig Revision med Revisions Protokol. Hvis vi fastholdt at følge Vedtægtens ordlyd vil det være forbundet med dobbelt-op på revisor udgiften. Modsat skal vi slette ordlyden om Revisions Protokol. Derfor foreslår Bestyrelsen denne lille ændring i vores Vedtægt senere på dette møde og håber, at I kan godkende en videreførelse af den praksis som foreningen har benyttet i over 30 år.

Energimærkning af boliger? Ved overdragelse og udlejning af en andelsbolig skal der med få undtagelser foreligge en gyldig energimærkning, der omfatter den pågældende bolig. Undtaget er f.eks. overdragelse ved arv, overdragelse til ægtefælle/samlever, og overdragelse fra et insolvent dødsbo. Energimærket gælder i 10 år og skal betales af den enkelte andelshaver. Hvis salget eller udlejningen annonceres, skal energimærkningen synliggøres i annoncen og skal derfor foreligge allerede på annonceringstidspunktet. Bestyrelsen har undersøgt, om der kan være en besparelse i at få udarbejdet Energimærkning af alle 9 boliger i stedet for individuelt. Det mener vi ikke, bl.a. fordi prisen er fastsat af Energistyrelsen som en maksimumspris og da vi ikke finder det giver nogen mening at få en Energiattest før andelsboligen skal sælges måske langt ud i fremtiden.

Bestyrelsen har i 2020 besluttet at hæve gave-beløb fra kr. 350,- til kr. 500,- ved halv- og helrunde fødselsdage (40-50-60-70-75-80-85-90 etc.)

Vi vil nu bruge lidt tid på at kigge ind i det forenings år vi er godt i gang med. Der har de seneste måneder været talt meget om emner som Miljøstation, fliser i indkørsler, nye tagrender og nyt maskinhus.

a) Miljøstation. På baggrund af en lovvedtagelse i Folketinget har Fredericia Kommune (Affald og Genbrug) vedtaget et nyt Affaldsregulativ der træder i kraft 1. juli 2021.

Bestyrelsen undersøger i disse måneder hvad konsekvenser det vil få for Andelsboligforeningen, praktisk såvel som økonomisk.

b) Fliser i indkørsler. Enkelte steder lå/ligger fliser i indkørsler forskubbet sideværts. Vi indhentede prisoverslag fra gartner Mogens Christensen som vurderer, at det vil koste 200

– 230 kroner/m² såfremt arbejdet med genopretning af fliser skal udføres professionelt. Foreløbig er derfor valgt en frivillig og gratis løsning på udbedring af de værst ramte indkørsler idet Chris har omlagt ca. 30 % ved nr. 17 og Søren og Chris har hjulpet Mette i nr. 19 med ligeledes omlægning af ca. 30 %. Næste omlægning bør være hos Asta i nr. 9.

c) Der er indkommet et forslag fra Conny og Jørgen, nr. 5, om udskiftning af tagrender.

d) Nyt maskinhus. Det nuværende "Hamlet" maskinhus i stålprofiler, etableret i 1996, er efterhånden tyndet af rigeligt patina: Den oprindelige grå farve er gået over i "rust"-rød, der er flere og flere utætheder med regn ind i huset til følge og så har mange efterhånden prøvet en øm pande ved sammenstød med den lave indgang.

I forbindelse med ovennævnte tanker om snarligt kommende og nødvendige forbedrings- og vedligeholdelses arbejder har Bestyrelsen grundigt gennemgået foreningens drifts- og vedligeholdelsesplan og foretaget nogle ændringer som vi omtaler nærmere i punktet Budget.

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.

Der var ingen spørgsmål/bemærkninger til Bestyrelsens Beretning og dirigenten konstaterede derfor, at den var godkendt.

4. Årsrapport 2020, herunder værdiansættelse af andele

Søren gennemgik årsrapporten, hvor han startede med at gøre opmærksom på ændring af dato på forsiden af regnskabet, da dato for generalforsamling er blevet udskudt efter print af rapporten.

Vi har i år lavet digital underskrift af årsrapporten, og denne er vedlagt separat. Vi vil til næste år undersøge, om revisionsfirmaet ikke kan sætte arket med underskrifter sammen med rapporten.

Dirigentens underskrift foregår stadig på gammeldags maner, så den skal andelshaverne selv sørge for at få, hvis de gerne vil have den.

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

Andelsværdi (max-prisen)	2021	2020
Type 100	598.821 kr.	591.678 kr.
Type 84	503.009 kr.	497.009 kr.

Regnskabets nøgleoplysninger er vedhæftet til årsrapporten.

Det blev bla. fremhævet, at punkt P på side 21 viser, at andelsboligforeningen har en sund økonomi. Vores tal ligger på + 82%, hvor mange andre boligforeninger har et minus her.

Årsrapporten 2020 blev enstemmigt vedtaget.

5. **Forslag:**

Der var 5 forslag til behandling:

Forslag 1: Udskiftning af tagrender

Conny og Jørgen er kommet med forslag om udskiftning af vores tagrender/nedløbsrør indenfor de næste 1-2 år. Forslaget går på tagrender i sort aluminium.

Begrundelsen er oplevelse af utætheder, samt det vil give husene et pænere udseende.

Chris har haft kontakt til Vestergaard/Lauritsen, og de er kommet med en pris på projektet d. 21/4, som lyder på 246.250 kr incl moms.

Vi fik en fin diskussion om emnet, hvor følgende bl.a. blev nævnt:

Søren har været rundt en regnvejrsdag for at tjekke alle tagrender, og han konstaterede kun utæthed hos Jørgen og Conny. Efterfølgende er der kommet en revne ved carporten hos nr. 19, og Asta menter også, at hun havde en utæthed omme bagved.

Det blev også nævnt, at man normalt fik nye tagrender i forbindelse med nyt tag, men så er spørgsmålet, "hvornår er det tid til, at vores tage skal udskiftes?", og det var der forskellige meninger omkring - alt imellem 10-20 år. Pga usikkerheden blev det besluttet, at vi skulle tage fat i en håndværker, som kunne give os et mere kvalificeret bud på, hvornår udskiftning bør ske samt give et prisoverslag.

Forslag 1 blev forkastet efter afstemning.

Bestyrelsen vil sørge for, at der bliver sat gang i reparation af utætte tagrender samt taget kontakt til håndværker i forhold til vurdering af vores tage.

Forslag 2: Ændring af vedtægt §31, stk. 1

I vores nuværende vedtægt fremgår det, at revisoren skal føre revisionsprotokol, og vi er af vores revisionsfirma "Sønderup revisorer" blevet gjort opmærksom på, at dette aldrig er

sket i foreningens levetid, så enten skulle ordlyden laves om, så det følger den service vi hidtil har modtaget, eller også ville de til at føre protokol mod et mertillæg i prisen.

Bestyrelsen foreslår ændring af ordlyd, da det har fungeret fint uden protokol i alle disse år.

Nuværende ordlyd:

"Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol".

Forslåes ændret til:

"Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde og foretage review af årsrapporten. Revisor skal ikke føre revisionsprotokol".

Forslag blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3: Nyt traktorskur

Søren har et forslag angående nyt traktorskur fremstillet i træ og med tag af tagpap, samme model og størrelse som det skur "Grundejerforeningen Landsmosen" har.

Begrundelse er, at vores nuværende skur fra 1996 er nedslidt og utæt flere steder, samt de fleste støder hovedet imod overlæggen pga. lav frihøjde. Ønsket om størrelsen er baseret på, at der skal være plads til traktor med fejekost, samt ønsket om at vi i fremtiden har nogen fælles ting som f.eks. græsslåmaskine, trillebør, hækklipper osv. stående, så hver enkelt andelshaver ikke behøver, at have en hver.

Pris skønnes at være i nærheden af 50.000 kr. (materiel og håndværker)

Søren har igennem kommunen fået at vide, at den størrelse skur han forslår ikke kræver byggetilladelse. Alt under 50m² kræver kun en godkendelse.

Forventning af opførelse er i 2022.

Chris kunne nævne, at der i vedligeholdelsesplanen bliver afsat penge til nyt skur. Ved indgangen til 2020 var der 15.000 kr opsparet, og med nuværende henlæggelse vil der være 40.000 kr i 2029.

Ved afstemning fik bestyrelsen mandat til at arbejde videre med dette forslag.

Forslag 4: Serviceeftersyn af fjernvarmeanlæg

Bodil og Jens er kommet med forslag omkring et serviceeftersyn af vores fjernvarmeanlæg, herunder også radiatorer og termostater.

Forslaget går på, at eftersynet skal foretages ca. hvert 2. eller 3. år.

Søren havde op til mødet fundet frem til, at Andreasen VVS tager 795 kr. pr. hus for sådan et serviceeftersyn. Ved andre VVS'er står der, at de gerne vil komme og give et tilbud, så det vil være fornuftigt at indhente tilbud for at se, om det kunne gøres bedre end prisen fra Andreasen.

Efter snak frem og tilbage blev det bestemt, at vi skulle stemme om serviceeftersyn hvert 3. år med start dette efterår.

Forslaget blev ved flertal vedtaget, og bestyrelsen vil arbejde på at indhente tilbud.

Forslag 5: Fornyelse af hæk

Bodil og Jens foreslår en fornyelse af hækken på Landsmosevej fra indkørsel 17-19-21 og op til Helle og Thomas.

Nuværende beplantning udskiftes til spiræa hæk tilsvarende de andre hække, dog kunne der være snak om både den spiræa hæk, som vi selv har i vores haver eller den spiræa hæk, som Helle og Thomas har ud til Landsmosevej.

Der blev snakket frem og tilbage, da vi stadig ikke ved, hvad Helle og Thomas har af planer af udskiftning af deres hæk (var på tale tidligere sammen med den "mur/opsætning" de nu har fået lavet). Der blev også givet udtryk for, at forskelligheden var charmerende og flot at kigge på.

Bodil trak sit forslag tilbage uden afstemning.

6. Driftsbudget 2021, herunder fastsættelse af boligafgifter

Der var to forslag til driftsbudget, men da forslaget omkring udskiftning af tagrender ikke blev vedtaget, så vil der kun være fokus på forslag 1.

Boligafgift pr. 1 juli 2021:

Type 100	2.411 kr.
Type 84	2.122 kr.

Input:

Jens påpegede, at han gerne så, at det nye traktorskur i budgettet for 2022 blev opgjort som 1:1 imellem de to boligstørrelser.

Renteudgiften i driftsbudgettet er sat til 20.000 kr, selvom de reelle udgifter ligger omkring 11.500 kr, så denne post kunne der eventuelt kigges på.

Selvom forslag 2 af driftsbudgettet ikke blev til noget, så ville Edel gerne fremhæve, at hun synes, at det var en stor huslejestigning havde det nu været vedtaget. Med henblik på at hun godt ved, at vi skal spare op til fremtidigt vedligehold af vores bygninger, så spurgte

hun, om vi så i stedet for kunne kigge på at sætte lidt mere af til vedligehold pr år, så stigningen i husleje blev mindre, men så over længere tid.

Budgetforslag 1 blev énstemmigt vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

Chris Hansen blev genvalgt til formand for 2 år (2023).

Jørgen Jakobsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2022)

8. Valg af revisor

Eddy Madsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2022)

9. Eventuelt

Jørgen bragte op, at han ikke var helt tilfreds med det firma, som yder service på vores havetraktor, da der har været flere tilfælde, bla. en løs boldt den ene gang, og det faktum at vi selv skulle køre traktoren ned til service, hvilket vi ikke skulle med det forhenværende firma – her kunne Søren dog sige, at Ingvard Christensen også havde en servicebil der kørte ud til reparationer, men den reparation vi skulle have sidst, der besluttede vi selv at køre ned med traktoren, da vi skulle bruge den hurtigt igen pga. snevejret, og dermed ikke kunne vente til servicebilen havde en ledig tid.

Bestyrelsen kunne eventuelt overveje en ny leverandør af service til traktoren.

Arbejdsdag efterår: Søndag d. 10 Oktober fra 09:30 – 12:00

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

Arbejdsdagene sluttet af med en let frokost.

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