

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen "Pjedsted 1"

Lokale: Bredstrup-Pjedsted Hallens mødelokale - fredag d. 31/3-2023, kl. 16:00

Deltagere: Alle andelshavere var mødt op

1. Velkomst

Formand Chris Hansen bød for 35. gang velkommen til møde, hvor vi startede ud med generalforsamling. Kl. 18 holdte vi en pause, hvor der blev serveret aftensmad fra Kolding Kokken, efterfølgende genoptog vi generalforsamlingen og gennemgik de sidste punkter på dagsordenen.

2. Valg af dirigent – godkendelse af dagsorden

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

3. Bestyrelsens beretning for året 2022 (fremlagt af formand Chris Hansen)

AB "Pjedsted 1" afholder den 35. ordinære generalforsamling (GF). Sidste års generalforsamling blev afviklet fredag den 25. marts 2022 her i BP-Hallen.

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 1 bestyrelsesmøde den 6. februar 2023. Herudover en del e-mailkorrespondance.

Andelsboligforeningen har siden seneste GF mistet 1 andelshaver: Børge Ottesen sov stille ind søndag den 12. marts 2023 efter længere tids sygdom.

Vi holder 1 minuts stilhed til ære for afdøde Børge.

Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der i øvrigt er sket i løbet af 2022. Overskrifterne er:

- 1) Overdragelse af 2 boliger: Nr. 11 og nr. 9**
- 2) Afslutning af skjult rør skade i nr. 19 (hos Mette)**
- 3) Nyt maskinhus**
- 4) Indkørsler**
- 5) VVS Eftersyn**
- 6) Defekt varmeunit**

Ad 1) Efter at AB ikke havde haft overdragelse af nogle boliger i 10 år så havde vi 2 i starten af 2022.

Den 1. april 2022 overtog Bent Kleckers boligen Landsmosevej 11 efter Ingrid Topp Jørgensen der var flyttet på plejecenter i Vejle den 23. februar.

Den 1. august 2022 overtog Karin (og Børge) Ottesen boligen Landsmosevej 9 efter at Asta Andersen var sovet ind den 5. marts 2022. Vi byder endnu engang velkommen til de nye andelshavere.

Ad 2) Efter at Mette (nr. 19), pga. af en skjult rør skade på gulvvarmerørene i badeværelsesgulvet, havde været husvild siden 10. november 2021 med (u)frivillig genhusning hos sin egen mor i Erritsø kunne hun flytte tilbage efter ca. 5 måneder i starten af april 2022. Det var en kompliceret affære for diverse håndværkere at få gjort boligen klar til indflytning. Som følge af, at lækagen havde stået på i meget lang tid havde fugt bredt sig til vægge i baderum, køkken, mellemgang og soveværelse. Skadeservice styrede reparationsarbejdet med flere forskellige håndværkere. Samtidig fremskyndede Mette sine planer om at få malet indvendig, samt udskiftet køkken for egen regning.

Bestyrelsen besluttede at udskifte vandrør i badeværelse, samt fjernvarmerør til radiator i badeværelse og soveværelse for AB regning (kr. 10.786). Disse rør så "slidte" ud. Forsikringen dækkede gulvvarmerørene fuldstændigt og ikke kun en meter rundt om lækagen.

Alt i alt blev der udført arbejde via foreningens forsikring hos Alm. Brand for i alt kr. 180.847. Vores selvrisiko lød på kr. 3.938. Bestyrelsen mener, at foreningen har haft et godt og konstruktivt samarbejde og fået en fair behandling af Alm. Brand Forsikring.

Ad 3) Efter lidt tilløb kom vi i gang med 2 sideløbende projekter: Påbegyndelse af udskiftning af fliser i indkørsler og carporte, samt udskiftning af maskinhus på fællesarealet. Vi havde besluttet at benytte nogle af de optagede fliser i indkørsler som ny bund til det nye og større maskinhus. Efter indhentning af tilbud fra 2 forskellige tømrerfirmaer på byggeri af nyt maskinhus i træ som ville koste ca. 95.000 i materialer og arbejds løn (hertil skulle lægges entreprenør udgift til pladsen hvor maskinhuset skulle bygges, valgte vi gør-selv-arbejdet-færdig-løsning og købte et 19 m² stålskur hos DAN-Cover. Dette kostede knapt kr. 14.000 og var faktisk leveret da vi holdt GF sidste år.

Da disse 2 projekter hang nøje sammen krævede det en del koordinering og det gav undervejs i forløbet lidt ekstra grå hår for nogle og tog lidt længere tid end forudset. Men det lykkedes at få klargjort pladsen med entreprenørarbejdet (udgrave, vibrere og lægning af fliser), samt samlet det nye maskinhus med de 1.526 løse dele – alt sammen med frivillig arbejdskraft. Og herfra skal lyde en stor og varm TAK for den store indsats der blev lagt for dagen under hele forløbet henover sommeren. Både med optagning af gamle fliser, lægning af samme fliser, samling af maskinhus, samt – ikke mindst – alle pauser holdt undervejs med tilhørende forplejning og socialt samvær.

Ad 4) *Det blev aftalt ved mundtlig forhandling at disse 3 indkørsler/carporte var de første til at få skiftet fliser: Nr. 9, 13 og 21. Arbejdet blev udført af Dan Petersen fra MN Brolægger (bor privat på Sivvænget) og der udtrykkes generel tilfredshed med arbejdets kvalitet. På opfordring/anbefaling fra brolægger valgte vi en flise 1 (én) cm. tykkere 50x50x6 end de gamle for større bæreevne m.m.*

Ad 5) *På GF i 2021 besluttede GF med et flertal at gennemføre et rutinemæssigt eftersyn af foreningens fjernvarme units med 2 – 3 års mellemrum. 5 boliger fik gennemført eftersynet, 4 boliger havde frivilligt fravalgt. Eftersynet, foretaget af Andresen VVS, fandt en fejl på unit i nr. 13 hvor en regulator blev udskiftet til en udgift for kr. 5.202. Det ordinære eftersyn kostede kr. (5 x 695) 3.475.*

Ad 6) *I august var Bestyrelsen et kort øjeblik bange for at foreningen havde en ny skjult rør skade i nr. 17 magen til Mettes. Andresen VVS fejlsøgte på årsagen til støj og uforklarlig koldt vands forbrug aflæst på vandmåler. Det viste sig at som følge af defekt på varmeveksleren i varmeunit blev der trukket drikkevand ind i varmeveksleren med risiko for fjernvarmevand i drikkevandet. Der var derfor tale om en akut problemstilling.*

Andresen havde 2 nye units på lager, dog ikke af samme type som oprindeligt er opsat i de første boliger med nye units. Disse var der 2 – 4 måneders leveringstid på så Bestyrelsen besluttede at Andresen skulle montere ét af de anlæg som var på lager. Dette tog for en svend og lærling en hel arbejdsdag og beløb sig til over kr. 32.000. Der er nu 3 boliger tilbage med de oprindelige units.

Vandmålere:

Pjedsted Vandværk varslede udskiftning af vores vandmålere midt i november. Det var et led i den lovpligtige kontrol af vandmålere i drift hvor vandforsyningen efter særlige procedurer skal udtage stikprøver af alle vandværkets målere og sende disse til kontrol på et akkrediteret målelaboratorium. Der blev planlagt og indgået aftaler med VVS om udskiftning den 16. november 2022 men det viste sig, at VVS ikke kunne montere de nye vandmålere pga. manglende tilpasning. Derfor måtte VVS og PV se bort fra vores 9 boliger.

I samme arbejdsgang havde Bestyrelsen planlagt udskiftning af kuglehaner som ikke kan betjenes, men dette måtte ligeledes udsættes. Af i alt 18 kuglehaner har vi 10 der bør udskiftes. Dette vil ske på et senere tidspunkt.

Fællesarealer:

Udover arbejdet med at fjerne det gamle traktorskur og opstille det nye maskinhus gennemførte vi almindelig vedligeholdelse af de øvrige fællesarealer både forår og efterår. Havetraktor Stiga Park lever sit eget stille liv, den har driftet som vi forventede både sommer og vintersæson.

Miljøstation:

Der er ikke kommet nyt fra Affald og Genbrug, Fredericia Kommune, det forløbne år så vores sortering i de velkendte fraktioner fortsætter uændret. Det er Bestyrelsens opfattelse at kapaciteten med nuværende containere er tilfredsstillende. Vi gemmer indtil videre de gamle affaldscontainere som vil kunne tages i brug hvis nødvendigt. Det vil som udgangspunkt blive i en eller anden form for udvendig opstilling da vi stadigvæk håber at kan benytte nuværende miljøstation nogle år endnu. Vi har planer om renovering/udskiftning af jernprofiler på dørene indvendig.

Fremtiden:

Bestyrelsen foreslår om lidt, at arbejdet med udskiftning af fliser i indkørsler fortsætter med 3 andre boliger i år. Og vi har i Budget 2023 sat et lille beløb af med mulighed for at markere foreningens 35 års fødselsdag den 11. august 2023.

Til sidst vil Bestyrelsen sige en stor TAK til alle for den store hjælp og det energiske engagement der bliver lagt for dagen, både med arbejdet på fællesarealerne hele året og når der i øvrigt bliver kaldt på frivillige hænder når opgaver skal løses. Hvis ikke vi med frivillig arbejdskraft kunne løse de opgaver selv måtte vi købe os professionel hjælp til mange af opgaverne med stigning i boligafgifterne til følge. Vi skal imidlertid passe på os selv og hinanden. Der er ingen der forventer at nogle skal arbejde "over evne" og risikere helbred m.m. Og jeg vil gerne takke den øvrige Bestyrelse for det gode samarbejde.

Spørgsmål/kommentarer til beretningen:

Birgit vil gerne fremhæve, at vi alle sætter stor pris på det frivillige stykke arbejde der bliver gjort i foreningen, og vi bidrager alle med det, som vi kan inde for vores fysiske formåen, og det er der stor forståelse for, for vi kan ikke alle det samme – blot det vi deltager giver en stor arbejdsglæde og et sammenhold i foreningen.

Det kan Bodil nikke genkendende til – hun blev selv overrasket over, hvor mange der mødte op, da der skulle fjernes fliser i deres indkørsel, så det var en positiv oplevelse.

Jens spurgte i forhold til den udskiftede varmeunit ved Chris, om vi fremover skal forvente at skulle investere i den dyre udgave. Det mener bestyrelsen ikke er nødvendigt – løsningen blev kun valgt som en nødsituation, da der var lang ventetid (2-4 måneder) på en af samme model, som de øvrige boliger har fået installeret.

Jørgen ville gerne vide, hvad der skal til, for at få skiftet sin varme unit, og hertil konkluderer vi, at den eksisterende unit skal gå i stykker/skabe problemer, førend en udskiftning kommer på banen.

Da der ikke var flere spørgsmål/kommentarer til beretningen kunne dirigenten konstatere, at den var godkendt.

4. Årsrapport 2022, herunder værdiansættelse af andele

Inden Søren gennemgik årsrapporten, som var udleveret til alle andelshavere før generalforsamlingen, så fremhævede han lige det gode samarbejde/dialog, som vi oplever med vores revisor, hvilket der sættes stor pris på.

Opstillingen var i år lidt anderledes, men vi gennemgik den som altid punkt for punkt, så alle kunne være med.

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

Andelsværdi (max-prisen)	2022	2023
Type 100	607.879 kr.	597.303 kr.
Type 84	510.617 kr.	501.734 kr.

Jens ville høre, om udgiften til projekt "nye fliser" ikke skulle have været taget af vores vedligeholdelseskonto i stedet for kassebeholdningen, da de 78.000 kr, som vi i vores budget for 2022 overførte til vedligehold var frosset til lige netop dette.

Bestyrelsen indrømmer, at det har vi ikke været opmærksom på i den nuværende årsrapport, men vi får rettet op på det i forhold næste års rapport, hvor vi påregner en ligende udgift.

I samme forbindelse spurgte Birgit, hvorfor vores andelsværdi er faldet fra 2022 til 2023, og det hænger bl.a. sammen med bogføringen af udgiften til projekt "nye fliser", da vi har brugt af vores frie midler i stedet for de låste midler til vedligehold.

Det skal dog understreges, at vi ikke mister nogen penge her, da vedligeholdelseskontoen og kassebeholdningen er samme konto nede i banken, men regnskabsmæssigt har det meget at sige, hvor udgiften bliver anført pga. frie midler vs. låste midler.

Jens gør opmærksom på, at regningen fra brolægger Dan Petersen er uden cvr nummer og moms, og det finder han uacceptabelt, og han forstår ikke, at vores revisor har godkendt det uden bemærkning.

Bestyrelsen har taget det til efterretning, og forklarer at valget blev taget pga. tidspres på daværende tidspunkt. Fire brolægger firmaer var blevet spurgt, men enten var de ikke interesserede, eller også fik vi slet ingen tilbagemelding fra dem.

Årsrapporten 2022 blev herefter enstemmigt vedtaget.

5. **Driftsbudget 2022, herunder fastsættelse af boligafgifter**

Søren gennemgik driftsbudgettet, hvor boligafgifterne blev således:

Boligafgift pr. 1 maj 2023:

Type 100	2.531 kr.
Type 84	2.241 kr.

Input:

Jens opfordrede til, at vi i budgettet flytter de 79.000 kr. fra "henlæggelse vedligeholdelse" til "henlæggelse fremtidige afdrag", så vi undgår situationen beskrevet under punkt 4. Det bliver hermed frie midler i regnskabet kontra låste midler = effekt på vores andelsværdi.

Der blev stemt om dette samt resten af budgetforslaget for 2023.

Budgetforslaget blev med ændringen beskrevet ovenfor vedtaget med 6 for forslaget og 3 imod forslaget.

6. **Forslag**

Der var 3 forslag til behandling:

Forslag 1: Nye postkasser

Jens Jacobsen er kommet med forslag om udskiftning af alle postkasser til nye sorte af god kvalitet, så vi får et ens udtryk.

Forslaget blev efter afstemning ikke vedtaget: 2 for forslaget og 7 imod forslaget.

Der var forskellige begrundelser – nogen havde bl.a. lige fået ny postkasse, så de så ikke nødvendigheden af en helt ny.

Forslag 2: Nye fliser i 3 carporte

Bestyrelsen er kommet med et forslag om nye fliser i yderligere 3 indkørsler/carporte.

Fliserne er af størrelsen 50x50x6 cm.

Igen foreslås det at foreningen selv står for fjernelse af de nuværende fliser, og så skal vi hyre et brolæggerfirma til at lægge de nye fliser i 2023.

Pris ide omkring de 51.000 kr med mulighed for en stigning i år.

Før afstemning blev der drøftet lidt frem og tilbage, at vi i år skulle ha et brolæggerfirma med cvr nummer, og at udgiften denne gang skulle tages fra vedligeholdelseskontoen, så vi bruger de penge vi faktisk afsatte i 2022.

Forslaget blev efter afstemning vedtaget: 8 stemte for og 1 undlod at stemme.

Forslag 3: Trailer brugsrettighed til AB

Søren Petersen er kommet med forslag om, at andelsboligforeningen tilbydes at overtage hans og Birgits private trailer af mærket Brenderup – årgang 2011.

Derved kan traileren bruges frit af alle foreningens medlemmer.

Traileren overdrages uden fejl og mangler, men fremtidig vedligehold kommer til at på falde foreningen, hvis forslaget vedtages.

Traileren kan stadig stå indregistreret i Sørenns navn for at undgå udgifter til omregistrering.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen

Formand Chris Hansen blev genvalgt for 2 år (2025)

Jørgen Jakobsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2024)

8. Valg af revisor suppleant

Eddy Madsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2024)

9. Eventuelt

Da forslag nr. 2 omkring nye fliser i indkørsel/carport blev vedtaget, så blev der trukket lod om, hvem der i år skulle være så heldig at få nye fliser.

Følgende blev udtrukket: nr. 11 + 15 + 17

I forbindelse med forslag 3 som blev vedtaget, så havde Søren lige lidt mere info angående traileren.

Nøgler til traileren hænger nede i vores nye maskinhus, og her er der også en kalender, hvor man kan reservere traileren, hvis man skal bruge den over flere dage. Hvis man kun skal bruge den til en enkelt tur, så behøver man ikke at lave en reservation.

Der opfordres til, at lad bliver fejlet efter brug, så den altid bliver afleveret i pæn stand.

Jens har den 11/2-2023 udsendt en mail til alle medlemmer (undtaget Karin) omkring afkøling af fjernvarme.

Han ville gerne have oplyst vores gennemsnitlige afkøling for 2022, da de selv i nr. 13 er blevet opkrævet et gebyr. Det var med baggrund i at lave en sammenligning.

Ikke alle har svaret på henvendelsen, og det synes Jens er for dårligt.

Chris tilføjer, at for at undgå gebyret i forhold til afkøling, så skal man prøve at sørge for, at ens radiatorer er lige varme, og det kan betyde, at de skal stå på forskellige indstillinger for at opnå dette.

Bent rejste emnet omkring rensning af tage, herunder for mospuder.

Her kunne vi i bestyrelsen henlede til referatet fra 2022, hvor der var et reelt forslag omkring algebehandling af vores tage, som ikke blev vedtaget.

Vi foreslår, at vi til arbejdsdagen (hvis muligt) prøver at rense så langt op, som det kan lade sig gøre, eventuelt med et teleskop.

Arbejdsdag forår: Lørdag d. 22. april fra 09:30 – 12:00

Chris sluttede af med at sige tak for genvalget, og igen et tak for sammenholdet vi oplever i vores lille forening.

En tak til Jørgen for at være dirigent på årets møde.

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