

## **Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen "Pjedsted 1"**

Lokale: Bredstrup-Pjedsted Hallens mødelokale, Ågade 70, fredag d. 22/3-2024, kl. 16:00

Deltagere: Alle andelshavere (11) var mødt op + 2 gæster

### **1. Velkomst**

Formand Chris Hansen bød for 36. gang velkommen til generalforsamling (GF), hvor vi også havde gæster i form af Hanne og Arne Petersen, Elboparken 54, som har en mundtlig aftale om at overtage bolig nr. 13 efter Jens Jacobsen. Kl. 18 holdt vi en pause, hvor der blev serveret aftensmad fra Kolding Kokken, efterfølgende genoptog vi GF og gennemgik de sidste punkter på dagsordenen.

### **2. Valg af dirigent – godkendelse af dagsorden**

Jørgen Jakobsen, nr. 5, blev foreslået og valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet/indkaldt, og herefter blev dagsorden godkendt. Dirigenten gav herefter ordet til formanden.

### **3. Bestyrelsens beretning for året 2023 (fremlagt af formand Chris Hansen)**

*AB "Pjedsted 1" afholder den 36. ordinære generalforsamling (GF). Sidste års generalforsamling blev afviklet fredag den 31. marts 2023 her i BP-Hallen.*

*Bestyrelsen har siden seneste GF bestået af Chris Hansen (formand), Søren Petersen (kasserer) og Mette Zabel som sekretær. Bestyrelsessuppleant har været Jørgen Jakobsen. Edel Nielsen har som generalforsamlingsvalgt kritiske revisor revideret foreningens Årsregnskab. Sønderup Revisorer fra Vallensbæk har ligesom de foregående år foretaget Review af Årsregnskabet. Bestyrelsen har siden sidste års generalforsamling gennemført 2 bestyrelsesmøder: 1) 30. november 2023 og 2) den 12. februar 2024. Herudover er foregået en del e-mailkorrespondance.*

*Andelsboligforeningen har siden seneste GF mistet 1 andelshaver: Bodil Lund Jacobsen var den 19. februar 2024 udsat for en trafikulykke inde i Fredericia by som havde den tragiske konsekvens at hun sov ind den 23. februar 2024. Bodil blev bisat den 5. marts 2024.*

*Vi holder 1 minuts stilhed til ære for afdøde Bodil.*

*Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der i øvrigt er sket i løbet af perioden siden den seneste GF.*

*Som modsætning til denne triste start på årets GF kan vi se tilbage på en fin markering af foreningens 35-års fødselsdag fredag den 11. august 2023. Vi havde inviteret os alle til restaurant "Aqua Blue" i Skærbæk til en god middag. Alle deltog – undtagen Mette Zabel (nr. 19) der desværre var forhindret.*

*Udskiftning af fliser i indkørsler/carporte*

*Ellers var et af årets store temaer en fortsættelse af dét projekt vi påbegyndte i 2022: Udskiftning af fliser i indkørsler og carporte. Vi udskiftede fliser hos nr. 13, 9 og 21 i nævnte rækkefølge. Og planen var derefter at skifte fliser hos nr. 11, 15 og 17 i 2023.*

*Bestyrelsen havde sat sig for at indhente 2 nye tilbud fra entreprenører forskelligt for løsningen vi brugte året før. Næsten samtidig bliver både formand og kasserer ramt af længerevarende sygdom.*

Og planen om indhentning af nye tilbud gik i stå, tiden gik og pludselig nåede vi næsten starten af efteråret. Bestyrelsen drøftede og besluttede at udsætte fliseprojektet. Vi udsendte derfor en meddelelse til jer alle den 25. august om, at vi ville udskyde opgaven til 2024. Vi skal derfor senere i eftermiddag drøfte indholdet i 2 indhentede tilbud.

#### *Havetraktor STIGA Park*

I slutningen af august blev vores havetraktor udsat for en defekt. Eftersom det var sidst på sæson for græsklipning, sendte vi den på værksted. Der var flere dele der trængte til vedligeholdelse hhv. udskiftning, bl.a. remstrammer og bæreruller til yderligere remme til driften. Et værkstedsbesøg der kostede lige under 10.000 kr. Samtidig fik vi oplyst, at det til traktoren hørende klippebord også er gennemgribende slidt, bl.a. begyndende tæring af skjoldet, samt slitage af lejerne der driver knivene. Traktoren blev opdateret på vedligeholdelse og det kom foreningen til gode da vinteren satte ind med gentagende snefald og behov for snefejning til følge. Vi indleder også græssæsonen med brug af eget klippebord på STIGA. Men er forberedte på, når klippebordet er definitivt defekt at ty til brugen af grundejerforeningens havetraktor til fællesarealer. Vores egen traktor vil derefter alene blive brugt til snefejning. Vi har opsagt forsikringerne på traktoren (kasko og ansvar).

#### *Trailerservice*

Foreningen besluttede på sidste års GF at overtage ejendomsretten til trailer, oprindeligt ejet af Birgit og Søren. Bestyrelsen finder, at nytet af traileren i fællesskab virker efter hensigten. Vi forsøger hvert år at fastsætte nogle uger fordelt hen over hele året hvor traileren "står fremme" og alle kan fylde på med haveaffald når der er behov. I år er det følgende uge-numre:

14 – 15 Forårsoprydning

25-26-27: Hækafklip 1

36 – 37: Hækafklip 2

42 – 43: Efterårsoprydning

Udenfor disse faste perioder kan man "book'e" brug af trailer såfremt der er brug for den til ture fordelt over nogle dage. Booking liste og nøgle til trailerlås forefindes i plast-kasse i maskinhuset. Her findes også spændestroppe doneret af Karin til fastspænding af gods.

#### *Maskinhuset*

Efter den store opgave med at opstille maskinhuset i 2022 fungerer huset tilfredsstillende. De mange heftige og kraftige vinde vi har oplevet i efteråret/vinteren har huset overlevet. Kun en enkelt gang hvor stormvejret kom fra sydvestlig retning havde vinden fået fat indvendig i døren som måtte rettes op. Én af kongstankerne med maskinhuset har – udover ly til STIGA – at andelshaverne kan parkere ting i huset som også andre kan benytte (dele-ordning).

#### *Miljøstation*

Er blevet vedligeholdt indvendig med udskiftning af nogle af jernprofilerne der afstiver døre og rammer. Gamle containere som vi, siden ny affaldsordning trådte i kraft, ikke har haft brug for, har vi planer om at bortskaffe ved lejlighed.

#### *Fælles arbejdsdage*

Vi har fastholdt traditionen med nogle timer både forår og efterår med opgaver vi synes skal udføres på og ved vores fællesarealer. I 2023 mødtes vi lørdag den 22. april og fredag den 6. oktober. Begge gange afslutter vi af med socialt samvær og lidt godt at spise/drikke. Fredag den 24.

november blev lyskæde hængt op i flagstangen. Bagefter inviterede Conny og Jørgen på gløgg og æbleskiver i en varm stue – tak – og så var det næsten jul.

#### ABF-arrangementer

Foreningen er jo medlem af ABF som jævnligt afholder arrangementer til glæde for andelsboligforeningerne i hele landet. Søren har deltaget i et møde i Fredericia den 22. november vedrørende lade stander til el-biler, solcelleopsætning, Botjek og andre emner. Den 3. marts 2024 deltog Søren og Chris i "Andelsboligdag" i Messe C i Fredericia arrangeret af ABF.

#### Grundskyld

Vi imødeså med spænding hvilke konsekvenser de nye ejendomsvurderinger ville påvirke andelsboligforeningens skattemæssige forhold. Foreningen betaler skat af jorden (Grundskyld) og ikke af bygningerne (hverken Lejeværdi af egen bolig eller Ejendomsværdi).

Bestyrelsen åndede lettet op da vi modtog den foreløbige vurdering i december. Afgiftspligtig Grundværdi er godt nok steget fra 1.736.000 til 2.983.000 (72%). Men den samlede Ejendomsvurdering er uændret 9,7 mio. kr. Dvs, at Bygningsværdien er faldet med samme beløb som Grundværdien er steget. Reglerne for beregning af Grundskylden er komplicerede: Grundskyldspromillen, som kommunen fastsætter, er i Fredericia faldet fra 26 til 13. Så er der indført et forsigtighedsprincip således, at vores forening kun skal betale grundskyld af 20% af vurderingen på 2.983.000, dvs. 2.386.400.

Konklusion: AB Pjedsted 1 skal i 2024 betale kr. 31.024 (2022: ca. 45.000) i Grundskyld (13 0/00 af 2.386.400). De forfalder i 2 rater: 2. april og 1. august. Og det er SKAT (Skattestyrelsen) der nu opkræver.

Beskatningen for 2024 er baseret på en foreløbig vurdering. Når vi engang i fremtiden modtager den endelig vurdering, bliver det opkrævede beløb reguleret.

#### Lidt om økonomi

Vores kasserer Søren er i færd med at undersøge, om vi kan optimere foreningens økonomi. På "Andelsboligdagen" fik vi kontakt til foreningens nye kontaktperson i Nordea (den hidtidige er gået på pension). Ligeledes kontaktede vi Realkredit Danmark (som samarbejder med/er ejet af Danske Bank). Vi er interesserede i at vide mere/nyt om forbedrede rentevilkår med den nuværende økonomiske stilling som foreningen har.

#### Afslutning

Vi skal forberede os på at sige farvel til Jens (nr. 13) som andelshaver i vores lille forening. Jens flytter til Solgaven i Vejle lige om lidt. Bestyrelsen er klar til at hjælpe Jens på vej med noget af den megen administration der følger med at skal fraflytte en andelsbolig.

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. Jeg overlader hermed Bestyrelsens beretning til forsamlingens videre drøftelse.

Dirigenten efterspurgte spørgsmål og/eller bemærkninger.

På spørgsmålet vedrørende varigheden/udløb af det eksisterende afdragsfrie lån hos Nordea på 1 mio. kr. (Andelsboligkredit) svarede Chris, at lånet er 30-årigt men skal genforhandles hvert 10. år. Lånet er optaget i 2009, nuværende periode udløber og skal genforhandles i 2029 men hovedstolen er løbende til 2039.

Der fremkom ikke flere bemærkninger. Dirigenten konstaterede derfor, at beretningen var godkendt.

#### **4. Årsrapport 2023, herunder værdiansættelse af andele**

Søren gennemgik årsrapporten, som var udleveret til alle andelshavere før GF.

Jens spurgte til Note 1 i Resultatopgørelsen: Er udgiften til renovation indeholdt i Ejendomsskatter? Søren svarede bekræftende og nævnte, at revisoren benytter en lidt anden opstilling i resultatopgørelsen end foreningen gør i budgettet. Chris supplerede, at indtil og med 2023 var ejendomsskat (grundskyld) og renovation opkrævet af Fredericia Kommune samlet på ejendomsskattebilletten. Fra 2024 er denne udgift delt op således at kommunen stadigvæk opkræver renovation men Skattestyrelsen nu opkræver grundskyld.

Note 3 indeholder, foruden udgifter til reparation af havetraktor, også brændstof til traktoren, klippeøl og anden forplejning (fællesarbejde m.m.)

Note 9: Her er det synliggjort, at af den samlede likvide beholdning udgør henlæggelse til fremtidige afdrag pr. 31.12.2023 kr. 488.064 (Reserve til vedligeholdelse af ejendom udgør kr. 339.150).

Conny spurgte om nødvendigheden af at spare så meget op til kommende andelshavere? Bestyrelsen svarede, at foreningen – for at opretholde en sund økonomi – er nødsaget til at tage højde for kommende store renoverings- og forbedringsarbejder på ejendommen. Her blev (igen) nævnt hustagene som ikke har en ubegrænset levetid (producenten af cement tagstenene har tidligere udtalt 50 år). Chris gjorde gældende, at når/hvis foreningen i fremtiden skal optage lån er det nødvendigt med en egenfinansiering, f.eks. 20 pct. Mette nævnte, at en høj andelsværdi samtidig med en relativ høj boligafgift (når kreditten/lånet skal afdrages) gør det mindre attraktivt at købe en andel.

Der var ikke flere spørgsmål eller bemærkninger til Årsregnskabet. Dirigenten konstaterede derfor, at regnskabet for 2023 var énstemmigt godkendt.

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

Andelsværdi (max-prisen)	2024	2023
<b>Type 100</b>	608.102 kr.	597.303 kr.
<b>Type 84</b>	510.805 kr.	501.734 kr.

#### **5. Forslag**

Der var 1 forslag til behandling: Bestyrelsen – Nye fliser i 6 indkørsler/carporte. Søren gennemgik de 2 tilbud som bestyrelsen havde indhentet forud for GF.

- 1) TEFAX ApS, Bøgeskovvej 19, Fredericia. Kr. 215.625.
- 2) F.G.Byg & Anlæg ApS, Herslev Kirkevej 39, Fredericia. Kr. 184.504.

En kort debat viste størst sympati for 2) – ikke kun pga. økonomi men også fordi F.G.Byg & Anlæg ApS er kendt som samarbejdspartner til den lokale anlægsgartner Mogens Christensen, Stationsvej, som også var blevet spurgt om tilbudsgivning men sagde nej.

Dirigenten konstaterede herefter, at Forslaget fra bestyrelsen var énstemmigt vedtaget med F.G.Byg & Anlæg ApS som entreprenør.

#### **6. Driftsbudget 2024, herunder fastsættelse af boligafgifter**

Søren gennemgik driftsbudgettet, hvor boligafgifterne blev således:

Boligafgift pr. 1 maj 2024:

Type 100	2.725 kr. (2.531)
Type 84	2.406 kr. (2.241)

Jens spurgte, om henlæggelsen til Vedligeholdelse kr. 144.000 ville blive suppleret med træk på kontoen for Vedligeholdelse i f.m. udgiften til nye fliser. Dette bekræftede Bestyrelsen.

Conny spurgte om, hvorfor boligafgiften skal sættes op når foreningen har penge på kontoen? Bestyrelsen argumenterede med, at vi gerne vil bevare en jævn udvikling af både boligafgift og andelsværdi. Og at nuværende indestående er øremærket til dels fremtidig vedligeholdelse, dels kommende afdrag på kreditten. Ydermere er der generelle stigninger på stort set alle udgiftsposter. Budgettet blev herefter énstemmigt vedtaget.

#### **7. Valg til bestyrelsen**

Søren Petersen og Mette Zabel blev genvalgt for 2 år (2026)  
Jørgen Jakobsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2025)

#### **8. Valg af kritisk revisor**

Edel Nielsen blev genvalgt for 2 år (2026)

#### **9. Valg af revisor suppleant**

Eddy Madsen blev genvalgt til revisor suppleant for 1 år (2025)

#### **10. Eventuelt**

Edel meddelte at hun efter mange år gerne ville have en efterfølger til at overtage den uforpligtende rolle som foreningens fotograf og bestyrer af fotoalbum. Det står indtil videre åbent hvem der har tid og lyst til at overtage dette hverv.

Jørgen udtrykte kritik af forløbet med dels 1) Havetraktor værkstedsbesøg, dels 2) opsætningen af maskinhuset på fællesarealet.

- 1) Havetraktoren STIGA Park blev oprindeligt indkøbt hos daværende Broch's Maskinhandel i Uldum. De første mange år fik vi serviceret traktoren af maskinhandlens mobile værksted. Den blev også afhentet og bragt til værksted ved større eftersyn. Dette ændrede sig til, at traktoren skulle serviceres af Ingvard Madsen, Nr. Bjert. Her var kvaliteten af service under al kritik. I 2023 vendte vi så tilbage til maskinhandlen i Uldum.

- 2) Jørgen følte medlemsdemokratiet sat ud af kraft da vi opførte maskinhuset på fællesarealet. Dette betød, at Søren lavede så grove fejl at det på det nærmeste skulle bygges to gange. Man fik det indtryk at der ikke var brugt waterpas og tommestok. Jørgen var med til at rette nogle af de grove fejl sammen med Chris da Søren ikke var til stede.

Jørgen understregede, at han finder Søren meget for egenrådig. Bl.a. var det ikke muligt at skifte servicefirma til traktoren før efter 10 år og flere grove fejl.

Søren svarede, at han kunne genkende sin person i den ellers anonymiserede kritik fra Jørgen og konstaterede, at han havde en anden opfattelse af situationerne. Skiftet af serviceleverandør på havetraktor hang sammen med en betalingsstandsning/konkurs af det daværende Broch's Maskinhandel i Uldum. Virksomheden blev efterfølgende rekonstrueret og fortsatte under ledelse af én af sønnerne med firmanavnet BROMAS A/S.

Efter en kort – men heftig – debat tog Chris ordet og nævnte, at Jørgen var i sin gode ret til at fremføre sin kritik, men anmodede om at afslutte debatten nu, bl.a. fordi aftensmaden var klar til servering.

Efter spising blev der aftalt 2 datoer for fællesarbejde:

Torsdag den 11. april 2024, fra kl. 13:30

Onsdag den 2. oktober 2024, fra kl. 13:30.

Søren foreslog, at Jørgen og Chris forestår arbejdet med at planlægge og invitere til arbejdsdagene, hvilket de 2 indvilgede i.

Søren berettede fra ét af de ABF-arrangementer han havde deltaget i. Den enkelte andelshaver kan ikke optage realkreditlån men bl.a. Nordea Bank tilbyder lige nu muligheden for at man kan optage nedsparingslån på realkreditlignende vilkår med pant i andelsbeviset.

Overvejes etablering af lade stander til el-bil skal man huske at underrette bestyrelsen som bl.a. skal sikre sig hos el leverandøren (EWII), at der er tilstrækkelig elforsyning til stede på adressen. Ligeledes nævnte Søren, at han har en lille rest maling til sternbrædder stående og at han er i besiddelse af farvekoden til farven på rækværk rundt om terrasserne.

Chris oplæste navnene der p.t. er optegnet på foreningens interesseliste (12).


Bestyrelsen meddelte, at den efter GF ville konstituere sig som følger:

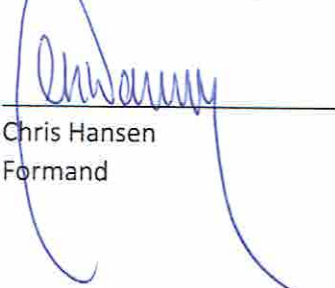
Chris Hansen, Landsmosevej 17 (Formand, valgt direkte på generalforsamlingen)

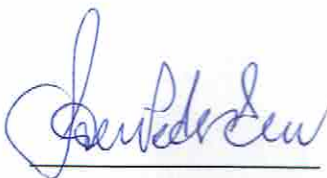
Søren Petersen, Landsmosevej 7 (Næstformand og kasserer)

Mette Zabel, Landsmosevej 19 (Sekretær)

Generalforsamling inklusive spising kunne hermed afsluttes kl. 19:45. Dirigenten takkede for – trods alt - god ro og orden og formanden takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen. Referenter: 27. marts 2024, Mette Zabel og Chris Hansen

  
Jørgen Jakobsen, dirigent

  
Chris Hansen  
Formand

  
Søren Petersen  
Kasserer

  
Mette Zabel  
Sekretær