

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

Lokale: Bredstrup-Pjedsted Hallens mødelokale - fredag d. 25/3-2022, kl. 16:00

Deltagere: Alle andelshavere var mødt op + inviterede gæster

## **1. Velkomst**

Formand Chris Hansen bød for 34. gang velkommen til møde, hvor vi startede ud med generalforsamling, og efterfølgende sluttede af med aftensmad fra Kolding Kokken.

Inviteret var:

Pernille Ørjan for Ingrid Topp Jørgensen i nr. 11

Bent Kleckers – ny andelshaver i nr. 11 når kontrakt er underskrevet af begge parter

Karin Ottesen for Asta Andersen i nr. 9

## **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 2021 (fremlagt af formand Chris Hansen)**

*AB "Pjedsted 1" afholder den 34. ordinære generalforsamling (GF). Sidste års generalforsamling blev afviklet tirsdag den 8. juni 2021 hos Birgit og Søren i nr. 7. GF var blevet udsat som følge af forsamlingsrestriktioner pga. daværende Corona pandemi.*

*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 14. februar 2022. Herudover en del e-mailkorrespondance.*

*Andelsboligforeningen har siden seneste GF mistet 3 andelshavere: Kirsten Elisabeth Hansen, nr. 17, døde 15. juli 2021 Ingrid Topp Jørgensen, nr. 11, flyttede på plejecenter den 23. februar 2021 Asta Kjær Andersen, nr. 9, døde 5. marts 2022*

*Vi holder 1 minuts stilhed til ære for afdøde Kirsten og Asta.*

*Jeg vil på bestyrelsens vegne gennemgå de aktiviteter der i øvrigt er sket i løbet af 2021.*

*Selvom det blot er 6 måneder siden vi senest holdt GF har det været meget begivenhedsrigt med drift af foreningen. Overskrifterne er:*

### **1) Indførelsen af nyt Affaldsregulativ**

### **2) Nyt maskinhus**

### **3) Skjult rør skade i nr. 19 (hos Mette)**

**Ad 1)** Alle private ejendomme overgik 1. juli 2021 til renovationsordning efter nyt Affaldsregulativ vedtaget af Folketinget nogle år forinden. AB, som i den henseende betragtes som erhverv, blev først omfattet i det sene efterår. Forinden havde der været en del kommunikation med Fa. Kommune. Vi blev inviteret på besøg på Affald og Genbrug, hvor ønsker og krav mellem AB og Affald og Genbrug blev udvekslet. Vi blev bl.a. enige om, hvilke typer og størrelse containere vi skulle imødesee at gøre brug af. Nogle containere blev leveret medio november, den sidste nogle uger senere. Vi kører dermed en prøveperiode på ca. 1 år hvor vi har mulighed for at ændre antal og størrelse på containere, hvis nødvendigt. Det gik hurtigt op for os at vi med stor sandsynlighed kunne beholde den gamle Miljøstation hvor vi ellers gik og frygtede lidt at vi skulle ud at investere i en ny station. Den væsentligste ændring er, at madaffald nu skal sorteres fra det tidligere restaffald så det nu deles op i Madaffald (25 %) og Restaffald (75%). De tidligere grønne poser til "Grønt" udgik og her skal man nu hjemmekompostere eller selv bortskaffe Grønt affald til genbrugspladsen. Vi har beholdt de gamle containere til eventuelt brug i nogle af de øvrige fraktioner såfremt der må komme yderligere ændringer i årene fremover. F.eks. har vi stadigvæk tilladelse til at blande glas og plastic i samme beholder, men hvor længe?

**Ad 2)** På GF i 2021 fik Bestyrelsen mandat til – indenfor en økonomisk ramme på 50.000 kr. – at arbejde videre med planerne om at udskifte vores 25 år gamle "Hamlet" stålskur med et mere gedigent og større skur, magen til det som Grundejerforeningen "Landsmosen" lod bygge for år tilbage. Skuret består af flisegulv, vægge af træ og med tagpaptag. Bestyrelsen var forberedt på lidt dyrere projekt end vi forestillede os for et år siden. Der blev indhentet 2 uafhængige tilbud fra hhv. Vestergaard & Lauridsen, samt Baders Tømrer. Tilbuddene varierede med nogle få tusinde kroner men var begge "dobbel-up" på den pris, vi havde håbet: Knap 100.000. Bestyrelsen har på den baggrund valgt ikke at fremlægge ét af de forslag men har tænkt i alternativ. Og dette alternativ ligger nu som forslag til denne GF som vi skal drøfte senere. Bestyrelsen mener umiddelbart at 100.000 kr. er lige rigeligt mange penge at investere i et maskinhus. I stedet for et gedigent byggeri der kan holde i måske 50 år foreslår vi nu en noget billigere løsning der måske kun holder i 25 år.

**Ad 3)** I starten af november 2021 blev der konstateret et brud på et skjult rør under badeværelsesgulvet hos Mette i nr. 19. Der blev i nævnte rækkefølge fejlsøgt på utætheden: VVS, Lækagesporing, Skadesservice SSG Vejle, en diger fugtrapport med anvisning af udbedring af skaden, SSG-opbrud af hele gulvet i badeværelse, af gulvet over rørkanalerne i både køkken og soveværelse, fjernelse af al fugtigt materiale under alle opbrudte områder

og affugtning i næsten 3 uger. På dette tidspunkt i forløbet – det var 3 dage før jul – havde vi besøg af vores forsikringselskab (Alm. Brand, Skjult rør skade) taksator som besigtigede skadens omfang. I hele forløbet har både Mette og Andelsboligforeningen i øvrigt betragtet Alm. Brand som en meget forstående medspiller i denne – særligt for Mette – ulykkelige situation med en andelsbolig der ikke kunne benyttes. Mette valgte delvist frivilligt at blive genhuset hos sin mor i Erritsø. Der blev tidligt i forløbet aftalt en pris for dækning af udgiften til genhusning, månedligt kr. 3.800, -. Da det skjulte rør sprang læk havde Mette bestilt malerarbejde indvendigt i boligen som var sat til start lige før nytår. Hun havde også i det seneste år talt om, at hun ville skifte køkken ud med et nyt indenfor de næste 2 – 3 år. Malerarbejdet blev vældig forstyrret af den skjulte rør skade. Men blev alligevel vendt til lidt positivt midt i tristessen for malerfirmaet som Mette havde entreret med var i hele forløbet meget forstående i situationen. Det blev aftalt, at den del af malerentreprisen som omfattede forsikringsdækningen ville være vægge i soveværelse, samt i lille gang. Mette skule så selv dække lofter i samme rum, samt alt malerarbejde i resten af boligen. Vedrørende det nye køkken har Alm. Brand afsat et fast beløb på kr. 4.500, - svarende til det det ville koste at genmontere det halve gamle køkken som så ikke skulle genmonteres alligevel. Vedrørende reparation af gulvvarmeledningen dækker forsikringen al opbrud af betongulv, udskiftning af hele gulvvarmeledningen, samt al retablering af isolering, tildækning og ny støbning af al gulv der var brudt op. Bestyrelsen besluttede midtvejs i forløbet, at al fødeledning til det varme vand, samt radiator i badeværelse og soveværelse blev udskiftet – når der alligevel var åbnet for betongulvet - selvom der på det tidspunkt ikke var synlige læk. Men rørene så ikke stabile ud efter 33 år. Denne ekstra VVS-udgift dækkes af foreningens vedligeholdelses konto. I skrivende stund er Mette ikke flyttet tilbage til boligen men det er tæt på. Og hvad vil alle

omkostninger for Andelsboligforeningen beløbe sig til? Vi kender ikke udgiften endnu men vi ved, at der er en selvrisko på vores dækning for skjult rør skade på ca. kr. 4.000. Dertil kommer den "frivillige" udskiftning af rør til varmt vand og radiatorer i badeværelse og radiator i soveværelse.

#### Andre emner:

Efter at indkøb og opsætning af nye tagrender blev frafaldet på GF i sommer fik vi i stedet for repareret de 5 – 6 steder hvor der var utætheder (kr. 5.005).

Der blev – midt i VVS-kaoset hos Mette – gennemført det på GF med flertal besluttede eftersyn på 5 af foreningens fjernvarmeanlæg (nr. 9, 11, 13, 15 og 21 – kr. 3.475)). Det resulterede i en rapport om en utæthed på varmesystemet i nr. 13 som efterfølgende blev repareret. Rapporten fortalte om en utæt ventil, det endte så med en udskiftning af en REDAN PCT-2 regulator til i alt kr. 5.200. Eftersynet tænkes gentaget hvert 2. – 3. år.

*I november har Søren deltaget i et (gratis) ABF-arrangement i Middelfart om temaet "El lade standere".*

*Og Chris var tilmeldt et (gratis) kursus for at dygtiggøre sig i Forenings hjemmesiden men måtte aflyse på grund af en prioritering.*

*Fælles arbejdsdag(e).*

*Der blev ikke i efteråret 2021 holdt nogen speciel fast arbejdsdag på fællesarealet. De nødvendige arbejder blev gennemført som "ad hoc", hvor de der havde tid og mulighed hjalp hinanden med at få opgaverne løst. Vores Stiga havetraktor har levet sit eget stille liv siden i sommer. Med kosten monteret har den fuldstændig stået i vinterhi hele vinteren, dog på nær et par gange hvor vi lige har haft den startet op og kørt en tur.*

*En del af konceptet med de fælles arbejdsdage er lige så vigtigt det sociale samvær der derved opnås når vi mødes til en sodavand/øl og eller en kop kaffe. En forholdsvis ny tradition er opstået de seneste par år: Det er den årlige montering og første gangs tænding af julebelysning på flagstangen. Vi mødtes fredag den 26. november ved flagstangen, satte lyskæde op, var til gløgg og æbleskiver hos Bodil og Jens i nr. 13 indtil mørket var faldet på og til slut tænding af julebelysningen.*

*Efter Ingrid's fraflytning fra foreningen til plejecenter i Vejle, samt efter Asta's bortgang står foreningen for første gang siden marts og juni 2011 overfor at skal sige velkommen til nogle nye medlemmer af foreningen. Der pågår i skrivende stund forhandlinger vedrørende overdragelse af både nr. 11 (efter Ingrid) og nr. 9 (efter Asta). Bestyrelsen håber, at I alle vil tage godt imod de nye andelshavere.*

*Til slut vil jeg gerne takke bestyrelsen for et 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.*

### **Spørgsmål til beretningen:**

Jens spurgte, om vi havde fået tilsendt en rapport fra Andresen's VVS efter endt tjek af boligerne, da han ikke havde set noget til den. Bestyrelsen kunne bekræfte, at rapporten er modtaget, og kun med bemærkningen for nr. 13.

Pernille Ørjan kunne informere, at hun har igangsat den lovlige energirapport i forbindelse med salget af Ingrid's andelsbolig, og bestyrelsen ville modtage en kopi, når hun havde den.

Jens ville høre, om vi havde fået oplyst nogen cirka levetid på vores tage i forbindelse med reparation af tagrender, og der måtte vi tilstå, at det havde vi ikke fået spurgt håndværkeren om – men som input kunne Søren berette, at han tjekker tage rundt i foreningen, når vi har haft kraftig storm, og han har endnu ikke stødt på nogen uregelmæssigheder.

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

#### **4. Årsrapport 2021, herunder værdiansættelse af andele**

Årsrapporten var lidt forsinket fra revisorens side, da der er kommet nye regler for opsætning af andelsregnskaber, så det skulle de gennemgå og opdatere, inden de kunne sende.

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

Værd at bemærke var et stort hop under vores ejendomsskat, og Søren kunne fortælle, at han ved undersøgelse kunne konstatere, at det var pga. grundskylden.

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

Andelsværdi (max-prisen)	2021	2022
<b>Type 100</b>	598.821 kr.	607.879 kr.
<b>Type 84</b>	503.009 kr.	510.617 kr.

Regnskabets nøgleoplysninger er vedhæftet til årsrapporten som note 8.

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 2021 blev enstemmigt vedtaget.

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

Søren gennemgik driftsbudgettet, hvor boligafgifterne blev således:

Boligafgift pr. 1 juni 2022:

Type 100	2.419 kr.
Type 84	2.122 kr.

##### Input:

Jens påpegede, at renteudgiften i driftsbudgettet er sat til 20.000 kr, selvom de reelle udgifter ligger nærmere omkring 10.000 kr, så denne post kunne der eventuelt kigges på, og dermed sætte mere over på Henlæggelse til kommende afdrag.

Budgetforslag 1 blev enstemmig vedtaget.

## 6. Forslag

Der var 2 forslag til behandling:

### Forslag 1: Nyt traktorskur

Bestyrelsen er kommet med et forslag om nyt traktorskur samt nye fliser i op til 3 indkørsler.

Det endelig forslag lyder på et metalskur på 18,24 m<sup>2</sup> i antracitgrå fra Dancover.

Pga. større skur foreslås det terrassen udvides med 2 m ved at fjerne 4 buske – nye bliver plantet for enden af terrassen, så vi stadig sidder i læ.

Vi fjerner selv det gamle skur, gamle fliser og opsætter også det nye skur selv og sparer dermed foreningen for penge til håndværkere.

Der skal bruges fliser fra 2-3 indkørsler til det nye skur samt terrasse, så dermed kan der ligges nye indkørsler de steder, hvorfra fliserne bliver taget – fliser vil blive lagt af et brolæggerfirma og ikke os selv.

Pris for projektet er ca. 50.000 kr.

Søren har været i kontakt med kommunen, så der er grønt lys for, at vi kan opføre det nye skur, og da det er op mod skel, så har vi også fået grønt lys af grundejerforeningen.

Der blev rejst et spørgsmål omkring forsikring, men vi snakkede med Allan Pedersem fra Alm. Brand under besøg i Mette's bolig i december måned 2021, og han sagde, at det var ikke noget problem. Vi skulle blot sende en mail omkring ændringen.

Efter endt fremlægning, så blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Herefter var følgende interesseret i at blive taget i betragtning i forhold til ny indkørsel:

Bolig nr. 9 (hus 100m<sup>2</sup>)

Bolig nr. 11 (hus 100m<sup>2</sup>) ville gerne skrives op som måske (Bent Kleckers)

Bolig nr. 13 (hus 100m<sup>2</sup>)

Bolig nr. 21 (hus 84m<sup>2</sup>)

### Forslag 2: Algebehandling/rensning af tage

Jens vil gerne komme med et forslag omkring algebehandling/rensning af tage i forhold til de store mospuder, som falder ned i vores indkørsler/terrasser.

Chris og Søren var til andelsboligdag i Vingsted centret, og her fik de kontakt til Dansk Fliserens, og bestyrelsen fik inden generalforsamlingen et pristilbud som lød på ca. 5000 kr for algebehandling af alle tage.

Der blev snakket frem og tilbage omkring forslaget – bla. kunne der informeres at mospuder ikke kan ødelægge et cement tag, og de hvide pletter vi kan se lige pt kaldes lavsvamp, og de vil ikke gå væk af en algebehandling. Der blev udtrykt bekymring omkring

at anvende vand fra regntønde efter en behandling, da vi ikke ved præcis, hvilke produkter der anvendes.

Forslaget blev forkastet efter afstemning.

### 7. Valg til bestyrelsen

Søren Petersen blev genvalgt for 2 år (2024)

Mette Zabel blev genvalgt for 2 år (2024)

Jørgen Jakobsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2023)

### 8. Valg af revisor

Edel Nielsen blev genvalgt i 2 år (2024)

Eddy Madsen blev genvalgt til suppleant for 1 år (2023)

### 9. Eventuelt

Pernille Ørjan skulle medbringe en stor hilsen fra Ingrid, som gerne ville sige tak for mange gode år i foreningen. Hun er faldet godt til i sin nye bolig på Bakkeager i Bredballe, og hun modtager gerne besøg, når vi har lyst og tid.

Søren, Birgit, Eddy og Chris har lige været på besøg og medbragt en blomst og hilsen fra alle i foreningen.

Arbejdsdag forår: Søndag d. 3. april fra 09:30 – 12:00

Der er sendt mail ud med info, og folk er velkommen til at komme med gode ideer til arbejdsopgaver. Vi vil tage en kop kaffe samt et rundstykke omkring kl. 11, da vi lige skal arbejde os lidt varme på denne årstid.

Folk medbringer selv en kop.

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