

Referat af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN PRIORGADEN 15
30. april 2024 kl.17.00

7 af 8 andele var repræsenteret: Laila Stoltz, Inge og Gert Rosenkrands, Birgit Stockfleth, Frank Jensen, Sanne Petersen, Cathrine Hegelund, Freddie Pagh og Marianne Lawaetz.

Foreningens første formand og mangeårige bestyrelsesmedlem, Karen Ilsøe afgik ved døden sidst i marts måned.

Ingen repræsentanter fra boet deltog i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen afholdtes i spisestuen på 1.sal th.

1. Valg af dirigent og referent:

Freddie blev dirigent og Marianne referent.

2. Bestyrelsens beretning:

Frank aflagde som formand for bestyrelsen formandsberetning. VEDHÆFTET. Beretningen blev enstemmigt godkendt

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse:

Regnskab og revisors erklæring var vedlagt indkaldelsen.

Marianne gennemgik som foreningens kasserer årsregnskabet og forslag til værdiansættelse.

Som vedtaget også på tidligere generalforsamlinger, fastsættes andelskronen hos os med udgangspunkt i ejendommens offentlige vurdering.

Med en ny lov vedtaget i Folketinget 4.april 2024 er ejendommens offentlige vurdering steget fra 10.000.000 kr. til 12.046.843 kr. Dermed er også den enkelte andelshavers andelskrone steget

Årsregnskabet og værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse herunder beslutning om boligafgift.

Forslaget var vedlagt indkaldelsen og den reviderede vedligeholdelsesplan var på forhånd udleveret til alle.

Marianne gennemgik på baggrund af årets punkter på vedligeholdelsesplanen drifts- og likviditetsbudgettet for 2024 inklusiv boligafgiftsberegningen med en månedlig forhøjelse på ca. 100 kroner pr andel.

Budgetforslaget blev godkendt med et enkelt forbehold: Alle kan godkende den skitserede månedlige boligafgiftsforhøjelse på ca. 100 kroner pr. andel.

MEN på generalforsamlingen blev konstateret en sammentællingsfejl (en trykfejl) i boligafgiftsoversigten i kolonnen "samlet opkrævet 2023 pr. mdr.". Tallene i selve kolonnen og i de øvrige kolonner er korrekte, så fejlen påvirker ikke beregningen af boligafgiftsforhøjelsen.

Det besluttedes, at vi beder revisor sende os et korrigeret budget, som alle andelshavere efterfølgende underskriver.

5. Forelæggelse af reviderede vedtægter (§10 og §20 ændret som foreslået af ABF) til godkendelse.

Reviderede vedtægter var vedlagt indkaldelsen

Vedtægtsændringerne blev enstemmigt godkendt.

6. Indkomne forslag. Ingen

7. Valg af bestyrelsesformand: Frank blev genvalgt

Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer: Laila og Marianne blev ligeledes genvalgt

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen: Sanne og Cathrine blev valgt.

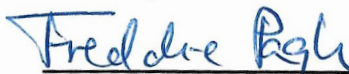
9. Valg af revisor: Revisionsfirmaet Dansk Revision Slagelse blev genvalgt

10. Eventuelt: Det blev aftalt, at vi fremover holde bestyrelsesmøderne efter fyraften.

Næste ordinære bestyrelsesmøde er tirsdag den 14. maj kl 16.00 – 18:00

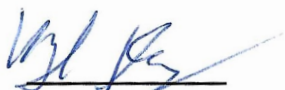
Som afslutning på generalforsamlingen blev Frank takket for sin fortsatte store og engagerede indsats som formand.

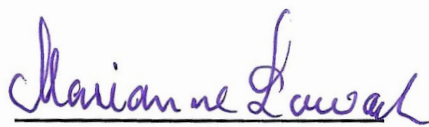
Referat godkendt:


Freddie Haaber Pagh, Dirigent


Frank Jensen, Formand

Øvrige bestyrelse:


Hans Dyreborg


Marianne Lawaetz, Referent


Inge Rosenkrands


Laila Stoltz

./ Formandens beretning for 2023

Formandens beretning for 2023 v/generalforsamlingen den 30.april 2024

Økonomi. Vi har i 2023 ikke foretaget ændringer i belåningen af ejendommen, så prioritetsgælden pr 31.12.2023 udgør i alt kr.3.957.962 i forhold til en vurdering af ejendommen på ca. kr.12.050.000 efter indeksregulering (i henhold til andelsboligforeningsloven med ikrafttrædelse 16.april 2024) betyder det, at vi har en forbedret friværdi.

Som det fremgår af det foreslåede budget for 2024, vil boligafgifterne blive forhøjet med ca. kr.100 pr. måned. Det skyldes primært, at vi forventer øget behov for ekstern bistand til div. opgaver i haven og til vedligeholdelse af ejendommen.

Ifølge vedtægterne skal **ventelister** fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling. Jeg kan meddele, at vi pt. har 7 på den interne liste (idet alle andelshavere er opført på denne liste) og 11 på den eksterne interesseliste, og I er naturligvis velkommen til at se listen.

Forsikring. Vor forsikringsagent AON varslede i september 2024, at man fra næste forfald (1.september 2024) hæver honoraret for deres ydelser fra kr.:3.512 til kr.: 12.500. Som en følge af dette har vi opsagt vor aftale med AON til udløb 31.august 2024.

I stedet har vi nu en aftale med ABA Forsikring om, at de er vores fremtidige forsikringsagent til et årligt honorar på ca. 4.500.

Vi er som hidtil forsikret hos Købstædernes Forsikring, idet ABA blot overtager vores eksisterende forsikringsaftale, så forsikringsbetingelserne er uændrede.

Fjernvarme. For 2024 har man sat priserne (både de faste afgifter og det variable forbrug) ned, så vi aconto skal betale kr. 104.118,31 mod kr.110.045 i 2023, og det er stadig mindre end det, vi tilsammen betaler som del af vores boligafgift.

Forbedringer/reparationer af ejendommen. Tommy har foretaget den årlige rensning af tagrender og eftersyn/udskiftning af defekte tagsten.

Vi har fået udført udvendigt malerarbejde for ca. kr.30:000 i sommeren 2023 (6 kviste, de blå hoveddøre og vinduer og døre i udhuset).

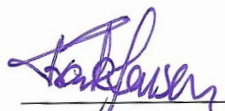
Tommy har udskiftet den lægte, som var årsag til lækken i Catrines køkken.

Endelig har vi haft problemer med det varme vand, som viste sig at være en defekt AVTB-ventil (hvad det så er?) i varmeveksleren, som HP Christensen udskiftede (kr. 7.500), hvorefter det varme vand igen fungerede.

Have. Jeg vil gerne takke alle for deres indsats i forbindelse med pasning af have. Catrine har igen stået for klipning af græsplænen, og hun har lovet fortsat at stå for plæneklipning med os andre som backup i forbindelse med ferier. Laila har været hovedkontakt til Dansk Bygningsvedligeholdelse (Tommy) og gartner fra Planteforum i Ringsted vedr. havearbejdet, og jeg håber, at hun sammen med haveudvalget vil fortsætte med at koordinere dette arbejde?

Arbejdsdage. Jeg skal lige nævne, at vi jo har haft vores 2 arbejdsdage (som er første søndag i maj og oktober, men vi er fleksible og kan ændre datoerne ved behov).

Jeg takker alle for jeres indsats i forbindelse arbejdet for, at vi fortsat kan have et dejligt hus og en skøn have.



Frank Jensen

Formand, Andelsboligforeningen Priorgade 15

30. april 2024