

AB ÅSEN – Præstøvej 57 og Thorsvej 2
Formand: Claus Boye Rasmussen – 2620 4843
Bogholder: Susanne Hess – Engelstoft Regnskabsservice
Revisor: Dansk Revision Næstved
Administrativ Sekretær og Webmaster: Finn Aniol
www.abprathor.dk

Medlem af ABF



1. april 2025

Mødeforum:	REFERAT - Generalforsamling
Sted:	Fælleslokale - Kælderen
Dato:	Den 28. marts 2025
Deltagere:	Der deltog i alt 21 personer på generalforsamlingen. Af de 16 andele der er i foreningen, svarer det til 14 andele. 1 andel havde afgivet skriftlig fuldmagt vedr. PKT. 4 i dagsorden.
Referent:	Finn Aniol

1. Valg af dirigent:
Henning Schack blev valgt.

2. Valg af referent:
Finn Aniol blev valgt.

3. Formandens beretning:
(Skriftlige beretning udleveres på mødet)
Beretningen der samtidig er formandens 16. og sidste beretning i perioden som formand.
Blev godkendt.

4. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.

De nye regler for beregning af andelskronen med pristalsregulering af ejendommen viser, at ejendommens værdi kan forhøjes med 2.563.340 kr i andelskroneberegningen i år.

Ejendomsværdien er som følge af ovenstående steget fra kr. 11.600.00 til kr. 14.163.340.

Dansk Revision foreslår derfor følgende:

I det jeres forening ikke har nogen reserver (buffer) til at imødegå det fald der kan komme til andelsværdien, hvis der sker omlægning med kurstab eller afholdes større vedligeholdelsesprojekter, så vil den fremtidige andelshaver komme til at "betale prisen" for det, i forbindelse med at de nu ville kunne købe andelen til høj pris, mens de ved efterfølgende fald, ville vær bundet til at sælge til en lavere værdi.

Denne situation kan imødegås ved at lave en "gratis" reserve i år, for en del af stigning der kommer fra pristalsreguleringen, for eksempel 80% af pristalsreguleringen:

Resultatet ville med 80% af reserven medfører følgende stigning i værdi af andele i forhold til sidste år:

Indskud	Sidste år	2024 m/pristal + reserve	Stigning ift 2023
	43,59	45,8338	
13760	599.798	630.673	30.875 kr
10240	446.362	469.338	22.977 kr
20000	871.800	916.676	44.876 kr

Bestyrelsen foreslår at Dansk Revisions eksempel med 80% af reserven -godkendes.

Punktet medførte en debat om, hvad der lå lige for at gemme en buffer til. Der var enighed om efter flere indlæg, at der måtte en anonym afstemning til. Der blev stemt om følgende:

En buffer på 80% - eller 50% - eller slet ingen buffer lig 100%

Afstemningsresultat blev: 3 stemte for en buffer på 80% - 2 for en buffer på 50% - 10 stemte for der ikke skulle være en buffer. Det blev herefter vedtaget der **ikke** skal være en buffer.

Regnskabet er fremlagt og godkendt på den ordinære Generalforsamling, med den ændring at der ikke godkendes reserve for pristalsregulering med kr. 2.050.652. Idet der alene er tale om en egenkapitalpostering og det ikke medfører forskydninger i årets resultat, foretages ikke korrektion af årsregnskabet.

Den godkendte andelskrone udgør herefter kr. 54,7096 – uden reserve.

Pris pr. andel:

Indskud	Sidste år	2024 m/pristal	Stigning
	43,59	54,7096	
13760	599.798	752.804	153.006 kr
10240	446.362	560.226	113.865 kr
20000	871.800	1.094.192	222.392 kr

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligaftigten.

Drifts- og likviditetsbudget blev godkendt. Boligaftigten forbliver uændret.

6. Eventuelle forslag - indsendes i henhold til vedtægternes §24. – der oplyser, at ”Forslag der ønskes behandlet på Generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest torsdag den 20. marts 2025 på skrift eller mail til andelsforening.aasen@gmail.com - 8 dage før generalforsamlingen”.

Forslag 1:

Ladestander – evt. opstilling heraf. Henning Schack orienterede om tilbuddet fra OK der lød på kr. 56.000 incl. moms. Fortalte ligeledes om, at det for 100 kr. pr. andel månedligt ville kunne gennemføres. Der var flere spørgsmål herom, bl.a. blev der spurgt til hvor mange der overvejede at skulle købe el-bil. Samtidig tvivlen om hvad det betød for andelens værdi, der kunne lades, da man ikke lige kan give et eksakt svar på det. Derudover blev det nævnt at som udviklingen går i dag, så vil det blive billigere på et tidspunkt at få installeret ladestander, så opfattelsen var at man var for tidligt ude. En håndsoprækning for at se stemningen hos beboerne, viste dog også kun få interesserede. Der var dog en beboer som nævnte at grunden til han ikke havde el-bil var at der ikke var ladestander i foreningen.

Forslaget faldt derfor. Og vil blive taget op på et senere tidspunkt.

Forslag 2:

Fra bestyrelsen:

Køb og salg – gebyr samt vurderingsmand

Fra bestyrelsen – ved køb og salg – vil foreningen fremover opkræve et gebyr på kr. 2.500 fra såvel køber som sælger for udarbejdelse af papirer.

Alle stemte for.

Vurderingsmand:

Da markedet for andelsboliger pt. er meget svært at prisfastsætte, foreslåes det at der anvendes vurderingsmand på salg af lejligheder for at opnå den helt rigtige vurdering ved køb/salg.

Kenneth Bentsen nævnte, at det var meget svært at gennemskue priserne på andele ved salg, og synes at det var en god ide at få en vurderingsmand på opgaven, så bestyrelsen ikke sad med det ansvar at vurdere om en salgspris var den rette. Henning Schack svarede at det netop var derfor man nu tog det op.

Det blev derfor besluttet, at der SKAL vurderingsmand på ved køb/salg fremover. Udgiften deles mellem køber og sælger.

Forslag 3

Fra bestyrelsen:

Nyt klæde til billardbordet, da det nuværende klæde og bänder er slidt efter flittig brug i mere end 19 år. Der er indhentet tilbud fra 2 steder.

Simon Olander har muligvis en der kan udføre opgaven billigere. Prisniveau ca. 10.000 kr. fra Søren Søgaard Billard og Jim Sommer Billard. Beløbet kan betales af foreningens drift.

Mogens Hemmingsen – spurgte hvad billard bordet fejler. Kenneth Bentsen synes ikke at det skulle skiftes. Han så hellere at man brugte pengene på en gang let maling af opgangene, efter al den flytning der har været, hvor vægge er blevet ridset. Susanne Schack, nævnte det sociale med hygge og sammenhold omkring billard var et stort plus.

Der var da også flertal for forslaget som ved håndsoprækning blev vedtaget med 9 for 5 imod.

Forslag 4:

Fra bestyrelsen:

Til fællesrum ved forstuen, indkøbes et bordfodbold spil. Dette vil give nogle spændende muligheder for leg, når lokalet lejes.

Alberte foreslog at der blev kigget på Markedspladsen efter et brugt. Kenneth ville gerne påtage sig opgaven hermed.

Udgiften afholdes over foreningens drift.

Alle stemte for.

Forslag 5:

Fra bestyrelsen:

Der etableres automatisk tænd/sluk i vaskekælderen, da lyset ofte står og er tændt natten over.

Alle stemte for.

Forslag 6:

Fra bestyrelsen:

Leje af fælleslokalet. Prisen herfor ændres til følgende: kr. 200 pr. dag og kr. 500 for 3 dage (weekend fredag til søndag)

Alle stemte for

Forslag 7:

Vor tidligere formand og sekretær Finn Aniol, har bistået os til denne generalforsamling, så overgangen sker på letteste vis.

Foreningen skal nu finde en ny sekretær til papirarbejdet samt kontakt med revisor og regnskab, samt webmaster af hjemmeside.

Vælges en blandt beboerne hvilket man kan håbe, står Finn klar til at hjælpe pgl. I overgangsperioden.

Skulle det ikke være muligt at finde en der overtager denne opgave, vil vor tidligere formand og sekretær Finn Aniol, gerne hjælpe med dette. Løn herfor skattefri godtgørelse ca. 5.500 årl., der udbetales midt i december. Vigtigt – det er udelukkende administrative opgaver samt sekretæropgaver, bl.a. referent ved bestyrelsesmøder, samt Generalforsamling. Finn vil udføre opgaven som sekretær i samarbejde med bestyrelsen. Øvrige opgaver i foreningen er bestyrelsens ansvar.

Der blev spurgt til hvem der var interesseret i at overtage den administrative sekretæropgave. Det viste sig, der ikke var nogle interesserede. Alle ønskede til gengæld at Finn Aniol foreløbigt det næste år fortsatte med at hjælpe med administrative sekretæropgaver. Vedrørende afløsning ved f.eks. ferie, sygdom eller lignende, må bestyrelsen beslutte hvem Finn skal oplære heri.

Alle stemte for.

7. Valg til bestyrelsen:

Da formanden Finn Aniol og hustru efter mere end 20 år i foreningen er fraflyttet pr. 1. februar 2025, trådte næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling jf. standardvedtægternes §26 stk. 7.

Tidligere formand Finn Aniol overbringer denne hilsen:

Tak for de skønne år i foreningen. Vi er meget glade for den nye tilværelse lige overfor på Præstøvej 14A i 4 år gammelt dobbelthus uden trapper. AB ÅSEN ejendommen er der hvor jeg er vokset op og har haft mit liv. Vil altid elske det sted med alle de gode minder derfra. Pas godt på AB ÅSEN.

På valg er derfor:

Ny formand i foreningen – Claus B. Rasmussen – der overtog midlertidigt 1. februar 2025 – fortsætter gerne, hvilket bestyrelsen anbefaler.

Claus Boye blev enstemmigt valgt til ny Formand

Simon Olander foreslås som ny Næstformand

Simon Olander blev enstemmigt valgt til ny Næstformand

Derudover skal vælges 2 nye Bestyrelsesmedlemmer

Rikke Larsen blev valgt til bestyrelsen

Mattias Jerlach blev valgt til bestyrelsen

Samt 2. nye suppleanter for en periode på et år.

Kenneth Bentsen blev valgt som suppleant

Katrine Beck blev valgt som suppleant

Bestyrelsen for AB ÅSEN ser herefter således ud:

Formand Claus Boye Rasmussen – valgt til 2027

Næstformand – Simon Olander – valgt til 2027

Bestyrelsesmedlem Rikke Larsen – valgt til 2027

Bestyrelsesmedlem Mattias Jerlach – valgt til 2027

Bestyrelsesmedlem Henning Schack – valgt til 2026

Kenneth Bentsen - 1. Suppleant – valgt til 2026

Katrine Beck - 2. Suppleant – valgt til 2026

Udenfor bestyrelsen:

Administrativ sekretær: Finn Aniol

8. Eventuelt.

Kenneth Bentsen:

Nævnte ønske om info mappe. Der blev henvist til foreningens hjemmeside www.abprathor.dk hvor alle info fremgår.

Henning Schack:

Husk at fjerne eget affald fra vaskerum og læg det i container.

Der ligger tøj i kurv i vaskerum, der har ligget der meget længe – vil blive fjernet, hvis ingen melder sig indenfor en uge.

Husk at rydde op i skralderum. Kniber det med at komme evt. større ting i containerne, hænger der nogle i vaskerum til at åbne containerne.

Husk pap må ikke være større end A4. Ved større affald/flamingo/pap, må man selv køre på nærgenbrug med det.

Ligger noget og flyder i gården, så er vi alle forpligtet til at samle op og lægge i container. Lad os dog hjælpe hinanden med det.

Henning Schack nævnte det skulle være muligt at forbyde nyanskaffelse af hund, da de stadig luftes i gården.

Katrine Beck

Synes at man skulle passe på, at tingene ikke blev for negative. Hun oplevede ikke samme problemer i gården med hunde og noget der ligger og flyder, vi skal jo være her alle sammen.

Fra bestyrelsen:

Arbejdsdag afholdes enten den 13. eller den 20. september 2025 – mere følger på facebook.

AFSLUTNING:

Dirigenten afsluttede kl. 20.10 generalforsamlingen og der blev efterfølgende hygget med smørrebrød og drikke☺

OBS! Referatet vil blive lagt på foreningens hjemmeside www.abprathor.dk

Med venlig hilsen

Henning Schack – Dirigent

I BESTYRELSEN:

Formand Claus Boye Rasmussen

Næstformand Simon Olander

Bestyrelsesmedlem Henning Schack

Bestyrelsesmedlem Rikke Larsen

Bestyrelsesmedlem Mattias Jerlach