

Beslutningsreferat af ordinær generalforsamling i A/B Magasingården

afholdt den 23-04-2024

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 02-04-2024

Dato for indkaldelse: 05-04-2024

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 32

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 16

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 8

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

Punkt 1. Valg af dirigent

Birgitte Rasmussen blev valgt som dirigent.

Klaus Hasselby blev valgt som referent.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden Leif aflagde beretningen på bestyrelsens vegne. Indledningsvis henviste han til den tidligere omdelte skriftlige beretning. Derefter blev der yderligere orienterede om følgende:

- Rottesagen. Leif orienterede kort om afslutning af denne sag, og kort oplyste om forebyggelse af rotters indtrængen i Magasingården.
- Havedage. Leif oplyste, at malerarbejde mangler og frivillige bedes melde sig til opgaven. Andelshaverne Ditte og John meldte sig til opgaven. Udføres når vejret tillader det.

Afslutningsvis oplyst, at hele 9 andelshavere ikke havde deltaget i havedagene og derved fællesskabet i Magasingården. De pågældende 9 andelshavere har fået opkrævning af gebyr for deres manglende deltagelse.

- Opgradering af Internet. Leif oplyste, at efter at AV1 og AV2, som vi deler Internetaftale og linje med, havde tilkendegivet deres deltagelse i opgraderingen, har bestyrelsen sat det i værk. Dette medfører en stigning på 8 kr. pr. måned.
- Vand. Leif orienterede om at vores vandleverandør har skiftet boring, hvilket har medført en halvering af vandets hårdhed. Dette var til at mærke.
- Tyveri af affaldscontainer. Leif oplyste om, at vi noget overraskende havde fået én af vores containere uden for affaldsstationen stjålet. Containeren savnes og tyv efterlyst.

- Praktisk arbejde i det kommende år. Poul orienterede kort om de kommende vedligeholdelsesarbejder, herunder fugearbejde i stueplan og reparation af mørtel og tagryg, som kræver lift.
- Lunker i gården. Kjeld orienterede om dette. Lunker oprettet i gården på entreprenørens garanti. Men der er yderligere lunke, som bør/skal oprettes, evt. til en havedag eller ved håndværker. Bestyrelsen arbejder videre på dette.
- Legehus og sandkasse. Pia orienterede om arbejdet i dette, selv om det er gået i stå. Orientering om forsikringsdækning ved evt. ulykker/uheld og kontakt til Hvidovre kommune for betingelser for krav om godkendelser. Legepladsen er ikke pt. påkrævet godkendt af kommunen. Legepladsen kræver ikke faldunderlag i dens nuværende form. Der forsøges arbejdet videre med legepladsmiljøet. Der er tidligere modtaget tilbud på ca. 15.000 kr. inkl. moms for ændringer.

En andelshaver forespurgte til legepladsmiljøet for om et faldunderlæg i stedet for fliser, gravning og bortkørsel mv. var en mulighed bestyrelsen kunne arbejde med.

En anden andelshaver forespurgte på muligheden for kunstgræs omkring legepladsmiljøet.

En tredje andelshaver opfordrede småbørnsforældre og brugere af legepladsmiljøet, til at lære deres børn at rydde op efter sig, og det især at lukke sandkassen efter børnenes leg, så dette kan modvirke at sandkassen omdannes til kattetoilet. Samme andelshaver meldte sig til legepladsudvalget.

Der var ikke yderligere bemærkninger fra bestyrelsen eller de tilstedeværende andelshavere. Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Vores administrator Birgitte Rasmussen forelagde årsrapporten for 2023. Årsrapporten for 2023 blev kort gennemgået for resultatopgørelse og balance samt opgørelse af ny andelskrone.

Herefter blev der forelagt og kort gennemgået de centraløkonomiske nøgleoplysninger. Oplysning herom lovpligtigt.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere.

Årsrapporten for 2023 med den foreslåede andelsværdi på kr. 3,168 pr. indskudskrone, blev herefter sendt til afstemning og enstemmigt godkendt.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Driftsbudgettet for perioden 01-01-2024 til 31-12-2024 blev gennemgået af administrator Birgitte Rasmussen.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere.

Der var ikke forslag om en stigning i boligafgiften.

Drifts- og likviditetsbudget blev herefter vedtaget med enstemmighed.

Punkt 5. Forslag

Forslag 1 Bestyrelsens forslag til datoer for havedage for 2024/2025 samt generalforsamling 2025.

Bestyrelsen foreslog følgende dage:

Havedage: Lørdag d. 22. juni 2024.
Søndag d. 29. september 2024.
Søndag d. 27. april 2025.

Generalforsamling tirsdag d. 29. april 2025.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte havedage eller lade disse erstattes af anden type pligtarbejde.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte Generalforsamling 2025, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 Bestyrelsens forslag til gentagelse af sædvanlige generalforsamlingsbeslutninger.

A: For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer et ekspeditionsgebyr på 150 kr. Andelshaver foretager selv montering.

B: Den i 2009 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at alle nye andelshavere skal indbetale et depositum på 2 måneders boligafgift bekræftes.

C: Den i 2020 på en generalforsamling vedtagne beslutning om, at gebyr til foreningen ved salg udgør 0,86% af salgsprisen bekræftes.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 Ændringer til vedtægternes §§ 10 og 21.

Motivation

Højesteret afsagde den 25. august 2023 en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen - på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig for i henhold til lejeloven.

Derfor har Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) lavet en ændring i deres standardvedtægter for andelsboligforeninger, således, at en andelshavers ansvar ved udførte bygningsændringer skrives ind i vedtægterne.

Bestyrelsen for A/B Magasingården foreslår at tilsvarende ændringer indføres i vores vedtægter.

Forslag A

I 10.3 indføres: "Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand."

Ny formulering:

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Forslag B

Ændring af nuværende (10.7).

Ny formulering:

(10.7) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Forslag C

Nyt stykke i § 10 - indsættes efter (10.7):

(10.8) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 16, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Forslag D

Nyt stykke i § 10 - indsættes efter (10.8):

(10.9) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Forslag E

Nyt litra i § 21, stk. 1.: ”foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist jf. § 10, stk. 8”. Herved kommer § 21 til at lyde:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 8,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslagene A - E blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 6. Valg

Formand Leif Andresen var på valg og villig til genvalg. Han blev enstemmigt genvalgt.
Bestyrelsesmedlem Kjeld Ibarra-Hansen var på valg og villig til genvalg. Han blev enstemmigt genvalgt.
Bestyrelsesmedlem Klaus Hasselby var på valg og villig til genvalg. Han blev enstemmigt genvalgt.

Valg af indtil tre suppleanter for et år:

Nina Patricia Houe og Pia Munk Olsen var villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt.
Maiken Larsen var ved fuldmagt villig til nyvalg og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Leif Andresen (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem:	Poul Gunris Kongsbak (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem:	Jens Hasemann (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem:	Kjeld Ibarra-Hansen (på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem:	Klaus Hasselby (på valg i 2026)
Suppleant:	Nina Houe
Suppleant:	Pia Olsen
Suppleant:	Maiken Larsen

Valg af revisor

Beierholm. Statsautoriseret Revisionspartnerselskab foreslås genvalgt, og blev enstemmigt genvalgt.

Valg af administrator

BAREA ved Birgitte Amstrup Rasmussen foreslås genvalgt, og blev enstemmigt genvalgt.

Punkt 7. Eventuelt

Bestyrelsessuppleant Line Flatau fraflytter Magasingården og udtræder af bestyrelsen. Leif takkede Line for hendes store og gode indsats i bestyrelsen, Hun fik herefter overrakt en flot gave.

En andelshaver forespurgte på en plan for vinduer, herunder især ovenlys- og skråvinduer. Hertil svarede bestyrelsen, at den er opmærksom på dette, og oplyste yderligere, at der var modtaget en vurdering af Velux vinduernes resterende levetid, som var vurderet til 5 år.

En andelshaver forespurgte på, om det fra taget nedfaldne puds er noteret af bestyrelsen. Hertil svarede bestyrelsen, at det er det og vil blive udbedret på et senere tidspunkt og ved andre vedligeholdelsesarbejder, som kræver lift.

Én andelshaver havde bemærket, at der ofte i opgangen var duft af mad. Dette gav anledning til at forespørge bestyrelsen om brandsikkerhed og -teknik i ejendommen.

Hertil svarede bestyrelsen, at fløjene i ejendommen er selvstændige brandobjekter tillige med de enkelte lejligheder. Bestyrelsen vil undersøge om brandsikkerheden er fyldest og lovlig.

Det blev desuden oplyst, at der i alle lejligheder er undertryk.

Bestyrelsen oplyste afslutningsvis, at på sidste års generalforsamling blev der vedtaget forhøjede gebyrer for ikke at deltage i vores havedage, og derved ikke deltage i Magasingårdens fællesskab. Med denne generalforsamling er det derfor første periode med de nye gebyrer, som er udsendt med opkrævningen af boligydelse for maj måned. Bestyrelsen afventer en evt. respons herfor.

Herefter var der ikke flere der ønskede ordet til dette punkt. Formanden fik herefter ordet og takkede for godt samarbejde i bestyrelsen i det forgangne år. Især igen en tak til Line for hendes store indsats i bestyrelsens arbejde. Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte.

Herefter tog dirigenten ordet og takkede for god ro og orden og erklærede kl. 20.55 generalforsamlingen for afsluttet.

Referatet er underskrevet af dirigenten og hele bestyrelsen ved digital signering.

Leif Andresen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Leif Andresen

Bestyrelsesformand

ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 22:38:12

Underskrevet med MitID



Poul Gunris Kongsbak

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Kongsbak

Bestyrelsesmedlem

ID: d3e3293b-2f74-486c-93df-6316c1b0f359

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2024 kl.: 06:27:46

Underskrevet med MitID



Jens Hasemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Henrik Hasemann

Bestyrelsesmedlem

ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 21:46:08

Underskrevet med MitID



Kjeld Ibarra-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Ibarra-Hansen

Bestyrelsesmedlem

ID: 727c9691-3541-4b2f-afa7-d1a26ac171fd

Tidspunkt for underskrift: 10-06-2024 kl.: 11:05:20

Underskrevet med MitID



Klaus Hasselby

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Floor Hasselby

Bestyrelsesmedlem

ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 09:31:57

Underskrevet med MitID



Birgitte Amstrup Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Birgitte Amstrup Rasmussen

Dirigent

ID: 2929851f-bb17-47e3-a32d-6265446e18fd

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2024 kl.: 21:39:16

Underskrevet med MitID

