

Beslutningsreferat af ordinær generalforsamling i A/B Magasingården

afholdt den 25-04-2023

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: 26-03-2023

Dato for indkaldelse: 02-04-2023

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 32

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 14

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 orienterede han mundtlig yderligere om følgende:

- Interesselisten. Efter næsten færdig revision (to har svarfrist i næste uge), så er der 35 på interesselisten - heraf fem nye kommet til i år. Arbejdet med revision og effektivisering af listen fortsætter.
- På Grundejerforeningens generalforsamling, vil vi spørge ind til de opsatte ladestanderne i Avedørelejren og finansieringen af disse. Desuden har bestyrelsen stillet to forslag til opmærkning af p-pladser og en bemyndigelse til GRAVL's bestyrelse vedr. etablering af en p-ordning hvis nødvendigt. Behandles på GRAVL's GF på torsdag.
- Praktisk arbejde i årets løb.

Det er muligt at kommentere vedligeholdelsesplanen her og senere overfor bestyrelsen. Planen vil blive holdt løbende ajour.

Bestyrelsen påtænker ikke at lave egen lokal løsning vedr. afkalkning af vandets hårdhed. Hårdhed i vandet nu: >20 °dH ("hårdhedsgrader"). HOFORs prognose: 2023: 10-12 °dH i den vestlige og nordligste del af Hvidovre, når vandet fra Thorsbro er blødgjort.

En understregning af, at det er andelshavers eget ansvar for eventuelle konsekvenser af egne løsninger på vedligeholdelse i lejlighederne - det kan blive dyrt for den enkelte andelshaver.

Derfor: kontakt den ansvarlige i bestyrelsen ved problemer. Det har ikke noget at gøre med om en løsning er en fælles omkostning eller egen omkostning.

- Med henvisning til vores Husorden blev det præciseret:
at der ikke må hensættes sko og lign. i opgangene - heller ikke overnattende udesko,
at der på arealet under trapperne ikke må henstå barne- og klapvogne mv. for parkering og
hensættelse,
at man ikke smider cigaretskod, snusposer mv. i gårdmiljøet, men i skraldespandene.
- Lokalplan 469 for Avedørelejren, hvor vi havde givet hørings svar vedr. pres på p-pladser og hække
ved boliger. Lokalplanen er pt. ikke vedtaget.
- Boligafgiftsstigning pr. 1. juli 2023 blev forklaret yderligere.

Kjeld supplerede afslutningsvis med at takke vores beboer Jan for hans indsats i Grundejerforeningens bestyrelse.

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 2022 og revisionsberetningen. Årsrapporten for 2022 blev kort gennemgået for resultatopgørelse og balance samt udvalgte noter.

Herefter blev der forelagt og gennemgået de centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere.

Årsrapporten for 2022 med den foreslåede andelsværdi på kr. 3,055 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 01-01-2023 til 31-12-2023 blev gennemgået af administrator Birgitte Rasmussen. Dette var korrigeret en smule i forhold til tidligere godkendt budget for 2023. Der var korrektioner vedr. boligafgift og forsikring.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere.

Forslag om en stigning i boligafgiften med 1,70 % pr. 01-07-2023 og en fordobling af forsikringspræmien blev vedtaget med enstemmighed.

Punkt 5. Forslag

Forslag 1 Bestyrelsens forslag til datoer for havedage for 2023/2024 samt generalforsamling 2024.

Bestyrelsen foreslår følgende dage:

Havedage: Lørdag d. 17. juni 2023.
Søndag d. 1. oktober 2023.
Søndag d. 21. april 2024.

Generalforsamling tirsdag d. 23. april 2024.

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte havedage eller lade disse erstattes af anden type pligtarbejde. Bestyrelsen bemyndiges til at flytte Generalforsamling 2024, 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 punkt 9.5 i vedtægterne

Begrundelse

Medlemmerne i andelsboligforeningen AB Magasingården er i fællesskab forpligtet til at foretage lettere anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Dette vedligeholdelsesarbejde foretages fortrinsvis på de 3 planlagte pligtarbejdsdage.

Ideen med pligtarbejde er, ud over det sociale element i foreningen, også at spare på udgifter der ellers skulle betales af alle andelshavere via huslejen.

Historisk set er deltagelsen på pligtarbejdsdagene fornuftig, men det må samtidigt konstateres, at deltagelsen er faldende og at det er de samme andelshavere der aldrig deltager eller kun ønsker at deltage på den ene pligtarbejdsdag, hvilket betyder at andre andelshavere må udføre jobbet for dem eller foreningen må betale for udførsel.

Det vurderes stadig at det er nødvendigt med de 3 årlige pligtarbejdsdage. Den nuværende betaling for manglende deltagelse dækker i dag kun for 1 dags pligtarbejde. Med dette forslag ønskes det, at det nu kommer til at afspejle den manglende indsats.

Der vil i forslaget stadig være mulighed for at melde afbud til 1 ud af de 3 pligtarbejdsdage uden betaling. Det vil ligeledes være muligt at kompensere for manglende deltagelse på en pligtarbejdsdag ved at udføre andet bestyrelsesgodkendt pligtarbejde.

Forslaget håndterer ligeledes problemstillingen ved salg/overdragelse hvor både sælger og køber mener at det var den anden der skulle have udført pligtarbejdet.

Nuværende formulering

(9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. På den årlige Generalforsamling planlægges 3 pligtarbejdsdage for lettere vedligeholdelse, Andelshaveren er forpligtet til at deltage mindst 1 af disse. I modsatfald opkræves andelshaveren for 3 timers arbejde jævnfør Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations timesats for værdi af eget arbejde.

Ændringsforslag

(9.5) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, fælles anlæg samt fælles udenomsareal. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

På den årlige Generalforsamling planlægges 3 pligtarbejdsdage for lettere vedligeholdelse. Andelshaveren er forpligtet til at deltage mindst 2 af disse. I modsat fald opkræves andelshaveren for 3 timers arbejde pr. manglende pligtarbejdsdag jævnfør Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations timesats for værdi af eget arbejde.

Ved salg/overdragelse vil sælger henh. køber blive opkrævet for alle manglende pligtarbejdsdage i den periode andelsboligen ejes.

Bestyrelsesarbejde i AB Magasingården, aktiv deltagelse i bestyrelses nedsatte udvalg, samt udførelse af andet bestyrelses godkendt pligtarbejde kan kompensere for manglende deltagelse på pligtarbejdsdage. Mulig kompensation afgøres af bestyrelsen.

Flere af de fremmødte andelshavere ytrede enighed i, at disse pligtarbejdsdage er med det sociale i højsædet.

Formanden supplerede med arbejdsopgaverne, som med bestyrelsens godkendelse, kan aftales individuelt og efter behov, så opgaverne tilpasses den enkelte. Også godkendelse til at udføre den tildelte opgave en anden dag end den planlagte pligtarbejdsdag.

Herefter blev der stillet forslag om, at andelshavere skal deltage i mindst én pligtarbejdsdag for at undgå betaling for udeblivelse. Prisen for udeblivelse blev foreslået til 6 timer af ABF's standardtakster for eget arbejde.

Ændringsforslaget formuleret og fremsat på generalforsamlingen blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Det vil sige, at en andelshaver skal deltage mindst i én pligtarbejdsdag for at undgå betaling for udeblivelse, og at denne pris er fastsat til 6 timer af ABF's standardtakster for eget arbejde.

Forslag 4 Ændringer til punkt 33.2 i vedtægterne

Begrundelse

Da vi sidste år fik ændret vedtægterne for at overgå til digitale dokumenter til generalforsamling mv., var der en paragraf som smuttede.

Nuværende

(33.2) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes med post eller omdeling til andelshaverne senest 14 dage før ordinær generalforsamling.

Ændringsforslag

(33.2) Den reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget fremsendes digitalt (jævnfør (24.1) til andelshaverne senest 14 dage før ordinær generalforsamling.

Der var ingen spørgsmål fra de deltagende andelshavere. Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag 5 Etablering af en fast belægning i form af fliser, asfalt eller beton, i ca. 50 cm. bredde, langs alle sider rundt om sandkassen.

Begrundelse

Forslaget stilles for at forhindre områdets katte i at bruge området omkring sandkassen som katte-toilet, hvilket ellers desværre har været udbredt praksis i 2022. Det udsivende sand fra sandkassen blander sig med tiden med jorden / græsset i umiddelbar tilstødning til sandkassen, og skaber herved en blanding af jord og sand som tilsyneladende er et mekka for trængende katte. Ved at etablere fast belægning rundt om sandkassen minimeres formentlig denne opblanding af sand / jord, således at området bliver mindre attraktivt for kattene, men igen attraktivt for gårdens børn.

(foreslået af Mette Birkebæk og Robert Strauss)

Det blev på generalforsamlingen fra bestyrelsens side anmodet om, at generalforsamlingen behandler forslag 5 og forslag 7 samtidigt. Dette godkendte generalforsamlingen.

En andelshaver gjorde bestyrelsen opmærksom på, at det evt. kan være lovmæssige krav til kant rundt om en sandkasse og et legehhus vedrørende fald på disse, og opfordrede i forlængelse heraf bestyrelsen til at undersøge dette.

En anden af de tilstedeværende gjorde bestyrelsen opmærksom på, at en åben legeplads, som den vi har i gården, måske vil/kan medføre kontrol/besigtigelse af en myndighed for godkendelse af legepladsen så den opfylder eventuelle lovmæssige krav.

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at nedsætte et udvalg for at undersøge dette. I udvalget deltager mindst én fra bestyrelsen, som sørger for at nedsætte et udvalg.

Bestyrelsen tog dette til efterretning og nedsætter udvalg.

Herefter blev forslag 5 og 7 ikke sat til afstemning, da der ikke fandtes at være det nødvendige beslutningsgrundlag for generalforsamlingens stillingtagen.

Forslag 6 Indkøb af nye legeredskaber til gården, og bortskaffelse af de gamle

Begrundelse

Mange af gårdens børn benytter hyppigt sandkassen (når den ikke er kattetoilet), legehuset, og de henstillede køretøjer. Desværre er især mange af køretøjerne i miserabel tilstand, ligesom møblementet i legehuset er ved at falde fra hinanden. En opgradering med et par nye køretøjer og et nyt møblement kan formentlig udføres for mellem 2500-3500 kr., og vil komme mange af gårdens yngre brugere til glæde, og en oprydning på bilkirkegården vil samtidigt forskønne området til glæde for de ældre. Såfremt forslaget vedtages, vil forslagsstiller gerne stå for det praktiske omkring indkøb af nye ting, og bortskaffelse af de gamle kan være et punkt på en havedag.

(foreslået af Mette Birkebæk og Robert Strauss).

På generalforsamlingen deltog den ene af de to forslagsstillere. Desværre blev forslagsstilleren forhindret i at deltage i forslaget fremsættelse og behandling.

Forslaget blev derfor ikke yderligere motiveret og debatteret.

Bestyrelsen oplyste dog, at Magasingården ikke tidligere havde indkøbt legetøj mv. til vores legeplads, men at det legetøj der er til stede, alene er donationer til Magasingården. Bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, at det ikke er foreningen men småbørnsforældre der står for indkøb af legeredskaber. Ved pligtarbejdsdage vil der fortsat foretages vurdering for udsmidning eller reparation af det donerede legetøj. Bestyrelsen var i tvivl om, hvorvidt forslagsstiller kunne være bekendt med, at foreningen ikke tidligere havde stået for finansiering af legetøj til gården.

Det stillede forslag blev sat til afstemning.

Der var ingen på generalforsamlingen, som argumenterede for forslaget og alle tilstedeværende tilkendegav ved håndsoprækning, at stemme imod. Forslaget herefter forkastet.

Forslag 7 Parkeringsmulighed for alle børnekøretøjer

Begrundelse

Jeg har også et forslag om at lave en kant af fliser eller hvilket materiale, der passer rundt om legehuset, så der er parkeringsmulighed for alle børnekøretøjer...

(foreslået af Anne M. V. Markussen)

Se forslag 5 for behandling af dette forslag.

Punkt 6. Valg

Næstformand Poul Gunris Kongsbak var på valg og villig til genvalg. Han blev enstemmigt genvalgt. Bestyrelsesmedlem Jens Hasemann var på valg og villig til genvalg. Han blev enstemmigt genvalgt.

Valg af indtil tre suppleanter for et år:

Line Flatau og Pia Munk Olsen var villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt. Nina Patricia Houe var villig til nyvalg og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Leif Andresen (på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem:	Poul Gunris Kongsbak (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem:	Jens Hasemann (på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem:	Kjeld Ibarra-Hansen (på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem:	Klaus Hasselby (på valg i 2024)
Suppleant:	Line Flatau
Suppleant:	Pia Olsen
Suppleant:	Nina Houe

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

En andelshaver forespurgte på opmåling med ”skolekridt” af parkeringspladserne ved vores miljøstation.

Hertil svarede bestyrelsen, at dette ikke er tilladt i Avedørelejren, og at det vil være selvtægt at gøre det

En af de tilstedeværende ytrede sig ligeledes over parkeringen samme sted. Han var irriteret over, at der blev parkeret med for store afstande bilerne imellem, så antallet af pladser blev reduceret med 1-2 pladser på hver side. Han deltager gerne i løsning på denne udfordring.

I forlængelse af dette opfordrede bestyrelsen til fornuftig parkering tæt på biler ved siden af, men dog uden at være til gene.

En andelshaver forespurgte på, om det burde have en konsekvens for et stillet forslag til behandling på generalforsamlingen, hvis forslagsstiller ikke er til stede. Bør forslaget så bortfalde?

Forslag bør/skal motiveres ved tilstedeværelse på generalforsamlingen af forslagsstiller eller evt. anden person.

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 en tak til Patrick for hans store indsats i bestyrelsens arbejde. Afslutningsvis takkede formanden de fremmødte.

Herefter tog dirigenten ordet og takkede for god ro og orden og erklærede kl. 21.27 generalforsamlingen for afsluttet.

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

Poul Gunris Kongsbak

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Kongsbak
Bestyrelsesmedlem
ID: d3e3293b-2f74-486c-93df-6316c1b0f359
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 11:57:54
Underskrevet med MitID



Jens Hasemann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jens Henrik Hasemann
Bestyrelsesmedlem
ID: 922034e7-e8c3-445f-9adf-5696586b8532
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2023 kl.: 15:56:30
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: 11-05-2023 kl.: 12:24:22
Underskrevet med MitID



Klaus Hasselby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Floor Hasselby
Bestyrelsesmedlem
ID: 9de9e0e2-9fdc-498c-9a3a-2a027b1abc86
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 08:58:54
Underskrevet med MitID



Leif Andresen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leif Andresen
Bestyrelsesformand
ID: f613e5a8-d7f0-41cd-8e0a-4bdf1b3b5437
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 15:26:15
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: 14-05-2023 kl.: 15:58:15
Underskrevet med MitID

