

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Magasingården den 14/9 2020.

Tilstede deltager 19 andelshavere, herudover har 6 givet fuldmagt.

- 1) Valg af dirigent.** Bestyrelsen foreslår Administrator Birgitte Rasmussen, som vælges.
Valg af referent: Ditte Vendelbo Jørgensen.

Gennemgang af dagsorden ved dirigent.

2)

Formanden beretter.

Der er i foråret omdelt skriftlig beretning op til den først planlagte GF. Der er for nyligt kommet tillæg sommer 2020.

Der bydes velkommen til nye andelshavere.

Der har de seneste år været låneomlægninger, som har gjort det muligt med huslejenedsættelse. Samtidig afdrages der en del på lån og henlægges til vedligeholdelse og til sikring af stabil andelskrone.

Det bemærkes at bestyrelsen arbejder frivilligt og at der bruges en del tid på bestyrelsesarbejde, særligt det sidste års tid hvor der har været 6 overdragelser. Nogle mere tidskrævende en andre. Vi anbefaler at fremtidige sælgere klargør lejlighed til salg og gør evt. fejl og mangler synlige.

Til sidst gøres opmærksom på foreningens pligtarbejde i form af havedage. I år har været særligt grundet Corona, hvorfor det har været muligt at gennemføre pligtarbejde ved at melde sig til opgaver, der laves forinden. Næste havedag gennemføres som planlagt den 4/10 som normalt, dog med afstand. Endvidere med mulighed for igen at udføre opgave forinden.

Godkendt.

3)

Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Gennemgås ved Birgitte. Årets resultat bedre end forventet, hovedsagligt da udgifter til vedligeholdelse er mindre en budgetteret.

Der er en lille stigning i ejendommens værdi på 543.000 kr. Der ses en lille stigning i andelskronen, beregnet ud fra ejendomskapital. Gennemgang af centraløkonomiske nøgleoplysninger. Konklusionen på disse er at foreningen har en god positionering på andelsmarkedet i forhold til evt. nye købere.

Godkendt.

4)

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Boligafgiften fra 2020 og 2021 vises med nedsættelse på 5%. Gennemgang af omkostninger. Årets budgetterede resultat 2020 er på 1.303.000 hvoraf der anvendes 1.164.000 kr. til afdrag på prioritetsgæld og hensættes 100.000 kr. til vedligeholdelse.

Godkendt.

5) Forslag:

Forslag A:

Forslag til vedtægtsændring: Forlænget frist mangelindsigelser.

Forslag til ændring af § 15.6, 3. og 3. sætning:

Nuværende formulering: *Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.*

Foreslået ny formulering: *Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 14 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen.*

Begrundelse: Udvidelsen af tidsfrister er i overensstemmelse med ABFs standardvedtægter. Endvidere har det ofte vist sig at være en meget snæver frist med 8 dage. Derfor foreslås lagt en uge til.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag B: Forslag til vedtægtsændring: Salg og intern flytning.

Forslag til ændring af §13:

Den nuværende §13, stk. 3 B)

B) Andre andelshavere. Andelshaver med størst anciennitet har fortrinsret. Ved lige anciennitet trækkes der lod mellem de rettidigt anmeldte andelshavere.

Deles i to:

*B1) Andre andelshavere, som på forhånd har anmeldt interesse i pågældende lejlighedstype. Andelshaver med størst anciennitet har fortrinsret. Ved lige anciennitet trækkes der lod mellem de anmeldte andelshavere. Dog gælder at denne mulighed alene er aktuel i første led og dermed gælder den ikke for den andel, som udbydes af andelshaver, der har anmeldt interesse.
Enstemmigt vedtaget.*

B2) Andre andelshavere. Andelshaver med størst anciennitet har fortrinsret. Ved lige anciennitet trækkes der lod mellem de rettidigt anmeldte andelshavere.

Der tilføjes to stk. til § 13 efter stk. 3:

(13.x): Andelshaver, der ønsker at fraflytte sin bolig, skal inden opslag have afleveret alle oplysninger, som er fra sælgers side er nødvendig til udarbejdelse af en overdragelsesaftale. En kandidat skal senest 14 dage efter den i 13.2 angivne 14 dages varsel kunne underskrive en overdragelsesaftale.

(13.x): Bestyrelsen indkalder køber til møde senest 3 uger efter at bestyrelsen har modtaget den af sælger og køber underskrevne overdragelsesaftale.

Begrundelse: Bestyrelsen ønsker at gøre bestemmelserne om intern flytning praktisk håndterbare og gøre det klart hvad andelshaverne kan forvente – ikke mindst i forhold til det tidspres, der nemt kan opstå i forbindelse med en flyttesituation. Andelshavere, der ønsker intern flytning, kan sikre sig en fortrinsret ved at anmelde interessen. Hvis der samtidig er sikret opbakning fra bank på forhånd, bliver det praktisk muligt at gennemføre et salg, således at salget for den oprindelige sælger ikke forsinkes unødigt.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag C: Forslag til vedtægtsændring: Fortrinsret til børn.

Forslag til ændring af §13. Tilføjelse af nyt stk. sidst.

(13.x): Bestemmelserne i 13.3 vedr. fortrinsret for andre andelshavere gælder for børn af andelshavere på lige fod med andelshavere. Fortrinsret for børn af andelshavere bortfalder ved barnets fraflytning.

Forslag til ændring af §13. Tilføjelse af nyt stk. sidst.

(13.x): For bestemmelserne i 13.3 vedr. anciennitet gælder at ved tilbageflytning er anciennitet nulstillet.

Begrundelse: Børn er også beboere og bør have mulighed for intern flytning. Bestemmelsen vedr. anciennitet sikrer, at en formel tilbageflytning ikke foretages for at sikre sig ret til at købe en andel. Er formuleret generelt, så bestemmelse ikke kan bruges til at argumentere en andelshaver, der "vender tilbage" kan medtage anciennitet fra en tidligere periode som andelshaver i foreningen.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag D: Forslag: Låneomlægning I: Det tilføjes uden kurstab. Lavere fast rentefod.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens nuværende realkreditlån i Nordea og optage et nyt 30-årigt kontantlån med en lavere fast rentefod. Bestyrelsen eller administrator bemyndiges til at indgå en fastkursaftale ved låneomlægningen.

Begrundelse: Renteudviklingen har inden for det sidste år i kortere tidsrum gjort det attraktivt at lave endnu en låneomlægning. Bestyrelsen vil gerne have mulighed for at benytte en sådan kortvarig mulighed i fremtiden. Formålet med en låneomlægning vil være at nedsætte den løbende ydelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at vi til hver en tid forsøger at opstille de bedste rammer for foreningen og dens andelshavere, herunder om muligt nedsætte udgifter til lånefinansieringen. Det er på ingen måde vores opgave at fastholde andelskronen på en given værdi.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag E: Låneomlægning II:

Bestyrelsen bemyndiges til i forbindelse med en omlægning af foreningens nuværende

realkreditlån i Nordea anvender op til 1 mio. kr. af andelsforeningen likviditet til nedsættelse af gælden.

Begrundelse: Andelsforeningen har i dag en likviditet, som er større end det løbende behov. Ultimo 2019 var likviditeten 2.073.154 kr., hvoraf 1.006.679 kr. er en "renteneutral" kredit. Ved at anvende 1 mio. kr. til et ekstraordinært afdrag nedsættes den løbende betaling.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag F: Justering af husorden om affald.

Punkt 10. Affald foreslås ændret fra:

- a. Husholdningsaffald skal bortskaffes i foreningens miljøstation. Der henvises til Hvidovre kommunes regulativ for husholdningsaffald. Storskrald skal den enkelte beboer selv bortskaffe (Der henvises til Hvidovre kommunes genbrugsplads på Avedøre Holme henholdsvis storskrald ved Fægtesalen hver anden måned).
- b. Henstilling af affald i opgange, på altaner og terrasser, samt i gårdrummet er forbudt, herunder husholdningsaffald som øjeblikkeligt skal bringes til foreningens miljøstation.
- c. Det er ikke tilladt at overfylde affaldscontainere i foreningens miljøstation.
(Hvis låget på en container ikke kan lukkes, har foreningen ikke garanti for tømning, samt at der er stor risiko for rotte- og skadeangreb)

Til (med ændringer i rød):

- a. Husholdningsaffald (*madaffald, plastikaffald, metalaffald og restaffald*) skal bortskaffes i foreningens miljøstation. Der henvises til Hvidovre kommunes *vejledning om sortering af affald*.
- b. Storskrald *og større mængder plastikaffald, metalaffald eller restaffald – og pap* skal den enkelte beboer selv bortskaffe (Der henvises til Hvidovre kommunes genbrugsplads på Avedøre Holme henholdsvis storskrald ved Fægtesalen hver anden måned).
- c. Henstilling af affald i opgange, på altaner og terrasser, samt i gårdrummet er forbudt, herunder husholdningsaffald som øjeblikkeligt skal bringes til foreningens miljøstation.
- d. Det er ikke tilladt at overfylde affaldscontainere i foreningens miljøstation.
(Hvis låget på en container ikke kan lukkes, har foreningen ikke garanti for tømning, samt at der er stor risiko for rotte- og skadeangreb)

Begrundelse: Den i efteråret 2019 indførte kommunale affaldsordning indebærer at husordenen om affald skal justeres. Der har endvidere været tilfælde af manglende forståelse for at der skal være plads til de løbende restaffald i hele ugen, således man ikke kort efter den ugentlige tømning kan lægge større mængder i containerne.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag G: Justering af husorden om rygning:

Punkt 13. Rygning foreslås ændret fra:

- a. Rygning er ikke tilladt i opgange og andre indendørs fællesarealer
- b. Rygning på egen altan bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere.
- c. Cigarettskod m.v. må ikke efterlades på fællesarealerne.

Til:

- a. Rygning er ikke tilladt i opgange og andre indendørs fællesarealer
- b. Cigarettskod m.v. må ikke efterlades på fællesarealerne.

c. Rygning på egen altan og egen terrasse bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere (naboer, ovenboer og underboer).

d. Rygning i egen lejlighed bør ske under hensyntagen til de øvrige beboere. Udluftning modvirker spredning af røglugt via udsugningsanlægget og isolering under entredør modvirker udsivning til opgang.

Begrundelse: Udover redaktionel ændring af rækkefølgen. Der er andelshavere, som har bemærket røglugt, hvorfor der foreslås en tilføjelse for at gøre opmærksom på problemet. Endvidere ønsker bestyrelsen at benytte lejligheden til at understrege bestemmelsen Cigarettskod m.v. må ikke efterlades på fællesarealerne, idet er i det sidste år er observeret en stigende mængde af cigaretskod i gårdrummet.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag H: Justering af husorden om terrasser samt haver.

3. Terrasser og haver, underpunkt b foreslås ændret fra:

b. Der skal tages hensyn til naboer og overboere ved brug af både indvendige og udvendige terrasser samt haver.

Til:

*b. Der skal tages hensyn til naboer, **underboere** og overboere ved brug af både indvendige og udvendige terrasser samt haver.*

Begrundelse: Forslaget tager udgangspunkt at gør det tydeligt at f.eks. rystning af tæpper fra altaner over have netop ikke er udtryk for hensyntagen.

Der foreslås fra andelshaver at punkt 3b tilføjes "og fællesarealer".

Enstemmigt vedtaget.

Forslag I: Bestyrelsens forslag til datoer for havedage 2020/2021 samt generalforsamling 2021.

Bestyrelsen foreslår følgende dage:

Havedage: Lørdag d. 20. juni 2020

Søndag d. 4. oktober 2020

Søndag 11. april 2021

Generalforsamling: Tirsdag 20. april 2021

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

Bestyrelsen bemyndiges til at flytte Generalforsamling 2021, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag J: Bestyrelsens forslag til gentagelse af sædvanlige generalforsamlingsbeslutninger.

A: For navneskilte ved dør og på postkasse betaler andelshaver ved overdragelse og evt. senere ændringer det foreningen fakturerede beløb tillagt ekspeditionsgebyr 250 kr. Andelshaver foretager selv montering. Dog bemyndiges bestyrelsen til at finde en billigere løsning om muligt.

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

Note: Det sædvanlige Fastlæggelse af gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale: 3.000 kr. er ikke medtaget, se forslag M.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag K: Bestyrelsens forslag vedr. evt. nyt administrationselskab.

Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle med relevante administrationsfirmaer og evt. nyt valg af ny administratorer og revisor med baggrund i opdelingen af Administrator Teamet.

Begrundelse: Bestyrelsen har modtaget en orientering om at der nu sker en opdeling vores administrationselskab Administrator Teamet. Administrator Teamet er et familieforetagende og Birgitte Rasmussen udtræder nu og tilbyder – i forståelse af Administrator Teamet – at medtage Magasingården til sit nye selskab.

Enstemmigt vedtaget.

Forslag L: Bestyrelsens forslag vedr. klipning af hække – ændring af husorden.

Bestyrelsens forslag vedr. klipning af hække – ændring af husorden

Husordens punkt:

3. Terrasser og haver

e. Hække mellem udvendige terrasser/haver skal vedligeholdes af andelshaverne og må max. have en højde på 180 cm.

Ændres til:

3. Terrasser og haver

e. Hække mellem udvendige terrasser/haver skal vedligeholdes af andelshaverne og må max. have en højde på 180 cm. *Klipning skal ske mindst én gang årligt inden 1. juli.*

Der stilles af andelshaver spørgsmål ved valget af datoen den 1. juli og evt. begrundelse for netop dette valg. Der er ikke nogle begrundelse, ud over at ønske fast dato, som ligger efter sommerhavedag, således at andelshaverne har mulighed for klippe hæk i forbindelse med havedagen og benytte at vi i foreningen får afhentet haveaffald kort herefter.

24 stemmer for. 0 stemmer imod. 1 stemmer blank. Vedtaget.

Forslag M: Det på generalforsamlingen fastsatte gebyr til foreningen ved salg ændres fra 3000,- til 0,68% af salgsprisen.

Det på generalforsamlingen fastsatte gebyr til foreningen ved salg ændres fra 3000,- til 0,86% af salgsprisen.

Begrundelse: Forskellen i lejlighedsstørrelsen bliver tilgodeset, og ændres ved ændringer i markedsprisen.

Til illustration er i bilag A (næste side) en oversigt over hvad forslaget betyder for hver enkelt andel.

Kolonnen *gebyr ved 1* viser hvad forslaget ville have betydet ved foreningens start og kolonnen *gebyr ved 2* hvad det vil betyde med en andelskrone på 2.

På sidste generalforsamling blev fastlagt en andelskrone på 2,3958 og med årsrapporten for 2019 foreslås en andelskrone på 2,4412.

Hvis der ikke opnås tilslutning til forslag M på generalforsamlingen, stemmes om:

Fastlæggelse af gebyr for udarbejdelse af overdragelsesaftale: 3.000 kr.

Enstemmigt vedtaget.

6) Valg:

På valg er:

Leif Andresen (Villig til genvalg).

Valgt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Kjeld Ibarra-Hansen og Klaus Hasselby (villige til genvalg).

Valgt.

Bestyrelsen består herefter af

Leif Andresen (formand)

Kjeld Ibarra-Hansen

Klaus Floor Hasselby

Jens Henrik Hasemann

Pernille Krag Andersen

Indtil tre suppleanter for et år:

Robert Strauss, Ditte Vendelbo Jørgensen og Maiken Holbæk Hansen (Ditte er villig til genvalg). Endvidere opstiller Poul Gunris Kongsbak og Patrick Haslund Carlsen som suppleanter.

De nævnte valgt rækkefølge som hhv. 1., 2. og 3. suppleant.

7) Evt.:

Andelshaver foreslår om det ikke snart er på tide med et socialt arrangement. Der informeres om sædvanlige sommerfest efter sommerens havedag, som dog ikke har været muligt i år. Der opfordres desuden fra bestyrelsen til andelshavere kan være tovholdere på sociale arrangementer, herunder julelys-opsætning, fastelavn og lign. Det er muligt at søge et lille beløb til afholdelse heraf. Der er flere interesserede i at arrangere opsætning af julelys i gården, og formanden gav tilsagn om at emnet drøftes på førstkommende bestyrelsesmøde senere på året.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Leif Andresen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-015459436388
Tidspunkt for underskrift: 24-09-2020 kl.: 14:56:17
Underskrevet med NemID

Klaus Floor Hasselby

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-838299044209
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2020 kl.: 12:31:21
Underskrevet med NemID

Kjeld Ibarra-Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-479901916827
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2020 kl.: 20:58:56
Underskrevet med NemID

Jens Henrik Hasemann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-069096855426
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2020 kl.: 16:34:58
Underskrevet med NemID

Pernille Krag Andersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-241607235820
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2020 kl.: 08:09:00
Underskrevet med NemID

Birgitte Rasmussen

Som Dirigent NEM ID
RID: 1225271839061
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2020 kl.: 06:53:16
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 05fe4191uus240620417