

## Referat af den ordinære generalforsamling i A/B Magasingården.

**Tirsdag den 26. april 2022**

### **1) Dagsorden:**

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

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 6. maj 2021

Dato for indkaldelse: 14. maj 2021

Lovlig indvarsling: Ja

Antal andele i foreningen: 32

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 13

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 9

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: Ja

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: Ja

- 1) Valg af dirigent.** Bestyrelsen foreslår Administrator Birgitte, som vælges.

Referent: Ditte.

Gennemgang af dagsorden ved dirigent.

### **2) Bestyrelsens beretning**

Formanden aflagde bestyrelsens beretning.

Der henvises først til den skriftlige beretning, der er omdelt forud for generalforsamlingen.

Det bemærkes at det er første gang i 2 år at vi afholder foreningens generalforsamling rettidigt, som ellers har været udskudt grundet corona-restriktioner.

Der har nyligt været generalforsamling i grundejerforeningen Avedørelejren.

Jan Thorlind, der repræsenterer Magasingården blev genvalgt som næstformand i grundejerforeningens bestyrelse.

Ved ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen i november 2021 var der fremlagt et dobbeltforslag vedrørende etablering af ladestandere i lejren. Den ene del af forslaget med at give firmaet Clever lov til etablering, blev vedtaget med

vores støtte. Den anden del af forslaget med at bemyndige bestyrelsen til at bruge en ¼ mio. Kr. til etablering af yderligere 8 ladestandere blev på forslag af A/B Magasingården ikke vedtaget. På seneste ordinære generalforsamling her i april blev dette foreslået igen og vedtaget, trods vores foreningen stemte i mod. Begrundelsen for dette var at man burde arbejde for at udvide aftalen med firmaet Clever og derved minimere grundejerforeningens udgifter til etablering af ladestandere.

Dernæst var der ros til andelshaver Pia for at arrangere ophæng af julelys i Gården, samt Glögg-arrangement.

Der har det seneste år været reparation med skift af underlægningen på tagryggen, efter der blev fundet en fejl. Efterfølgende storme rev op i underlægningen igen og dette er efterfølgende blevet udbedret. Seneste reparation er blevet dækket af garanti og forsikring.

Der har været meldinger om defekte vinduer og døre og bestyrelsen har efterfølgende opfordret andelshavere til at henvende sig, således vi kan få samlet vurdering og evt. udbedring, for derved at minimere omkostninger. Der har været henvendelser fra 4 andelshavere. Der vil snarligt ske opfølgning på dette.

Lejlighedsmappen er kommet på hjemmesiden i digital form.

Vi har det seneste år haft havedage, med rimeligt fremmøde. Der er dog også en indtægt på manglende fremmøde fra nogle andelshavere.

Der er aktuelt 59 på interesselisten. Muligt at nogle af disse er frafaldet, da seneste revision er nogle år gammel.

VI har desuden det seneste år fået ny ordning med dørskilte og navne på postkasser.

Det sker løbende at foreningen modtager donationer fra andelshavere, f.eks. klapstole eller andre ting vi alle kan have glæde af. Det skal bemærkes at donationer skal ske efter aftale med bestyrelsen, da det ikke skal blive en erstatning for affaldsordningen.

Der gøres opmærksom på at oplag i opgangene ikke er tilladt, da dette ikke lever op til brandmyndighedernes krav. Dette gælder desuden dyner/tæpper og lign. i barne/klapvogne.

Vi har de seneste år haft flere låneomlægninger, der har kunne gøre det muligt at sænke boligafgiften. Der har ikke være låneomlægninger siden sidste generalforsamling og der er ej heller udsigt til dette i nærmeste fremtid, da det vurderes ikke at være fordelagtigt for foreningen.

Beretningen godkendes enstemmigt.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.**

Gennemgås ved Birgitte. Gennemgang af indtægter og udgifter. Årets realiserede poster er tilfredsstillende og stemmer godt overens med budgettet for året. Gennemgang af centraløkonomiske nøgleoplysninger. Konklusionen på disse er, at foreningen fortsat har en god positionering på andelsboligmarkedet. Der var ingen kommentarer fra andelshaverne til årsrapporten. Årsrapporten samt en andelskrone på 2,9519 blev enstemmigt godkendt.

### **4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.**

Vores administrator Birgitte Rasmussen gennemgik korrigeret budgetforslag for 2022 og budgetforslag for 2023

Der var ingen kommentarer til driftsbudgetterne fra andelshaverne, så herefter blev disse enstemmigt godkendt.

### **5) Forslag:**

#### **Forslag 1: Bestyrelsens forslag til datoer for havedage 2021/2022 samt generalforsamling 2022.**

Bestyrelsen foreslår følgende dage:

*Havedage:*                      *Lørdag d. 18. juni 2022*  
*Søndag d. 2. oktober 2022*  
*Søndag d. 23. april 2023*  
*Generalforsamling:*      *Tirsdag d. 25. april 2023*

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

*Bestyrelsen bemyndiges til at flytte Generalforsamling 2023, men skal så vidt muligt varsle dette med mindst 3 måneder.*

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 250 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.

Enstemmigt vedtaget.

### **3. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer**

#### **A: Droppe andelsbevis**

#### **B: Dokumenter til generalforsamling alene digitalt**

#### **C: Obligatorisk El- og VVS tjek**

#### **D: Interesseliste og regler ved overdragelser**

#### **A: Droppe andelsbevis**

Vedtægternes §6 stk 4 slettes.

Nuværende tekst i §6, stk. 4

”For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.”

Begrundelse: Andelsbeviser har ingen omsætningsværdi eller selvstændig værdi – en slags kvittering for indbetaling af indskud. Det er derfor ærgerligt, at bruge ressourcer på noget der ingen værdi har.

Vedtages enstemmigt.

#### **B: Dokumenter til generalforsamling alene digitalt**

Nyt (22.4):

Årsrapport og selve teksten til forslag til behandling på en generalforsamling kan alene være publiceret på foreningens hjemmeside.

Nuværende (22.4) ændres til (22.5) og tilsvarende for efterfølgende.

Begrundelse: Det er ikke længere almen praksis at trykke f.eks. årsrapporter.

Forslaget ændrer ikke ved foranstående bestemmelser om annoncering af forslag.

Vedtages enstemmigt.

#### **C: Obligatorisk El- og VVS tjek**

Nyt (15.4):

Der skal inden overdragelsesdagen være foretaget El- og VVS-tjek af lejligheden på initiativ af sælger. Rapporten skal ligeledes være køber, administrator og bestyrelsen i hænde inden overdragelsesdagen. Omkostningerne ved El- og VVS-tjek betales ligeligt af køber og sælger.

Nuværende (15.4) ændres til (15.5) og tilsvarende for efterfølgende.

Begrundelse: Bestyrelsen har flere gange været ude for problemer med disse installationer efter overdragelsen.

Vedtages enstemmigt.

#### **D: Interesseliste og regler ved overdragelser**

I mellem §12 og §13 indsættes en ny paragraf 13 "Interesseliste" og efterfølgende §'er får justeret paragrafnummer (13 til 14 osv.)

Begrundelse: Udgangspunktet for ændringen er et ønske om at give personer på interesselisten fordele i forhold til andre, som ikke er tilmeldt denne. Samtidig er sket en gennemskrivning og tydeliggørelse af forløb ved overdragelse.

Ny paragraf 13 "Interesseliste":

(13.1) Bestyrelsen administrerer en interesseliste, hvor tilmelding alene sker via e-mail med angivelse af evt. særlige ønsker. Alle som accepterer at deres tilmeldingsemal kan udleveres til sælgere, registreres på interesselisten.

(13.2) Efter den i §14.4 nævnte 14 dages frist udleveres interesselisten til de/den andelshaver(e), som ønsker at sælge. Vedkommende skal kontakte personer på interesselisten, hvis ønsker svarer til den udbudte andel, og dem med højeste anciennitet kontaktes først. Når interesselisten er udtømt, kan andelen udbydes frit.

(13.3) Bestyrelsen bemyndiges til at opkræve et gebyr for optagelse på interesselisten.

Bemærk: Vedtages dette forslag ikke, så bortfalder nedenstående ændring af nuværende §13 stk. 3, punkt C, da der ikke kan henvises til en interesseliste, hvis denne ikke er vedtægtsbestemt.

Ændring af nuværende §13 stk. 1

Dobbeltkonfekt vedr. overdragelse til ikke-boende person og forenkling vedr. bestyrelsens godkendelse samt præcisering af håndtering. Dermed opdeling, således at (13.1) erstattes af (14.1), (14.2) og (14.3).

Nuværende formulering:

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Sælges en andel til under andelskrone 1,00, forudsættes bestyrelsens godkendelse af ny andelshaver en godkendt kreditvurdering.

Foreslået formulering:

(14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, skal andelshaveren skriftligt underrette administrator og bestyrelsen skriftligt herom med angivelse af ønsket overdragelsesdato.

(14.2) Bestyrelsen skal godkende en ny andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Sælges en andel til under andelskrone 1,00, forudsættes bestyrelsens godkendelse af ny andelshaver en godkendt kreditvurdering.

(14.3) En andelshaver kan overdrage sin andel til en anden, som sammen med andelshaveren har boet i boligen i mindst 24 måneder med folkeregisteradressen på denne op til overdragelsesdato. I så fald træder reglerne i (14.4) ff. ikke i funktion.

Ændring af nuværende §13 stk. 3, punkt C

Nuværende formulering:

(13.3)

C) Andre personer der indstilles af den fraflyttende andelshaver eller af en andelshaver. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen, og der trækkes lod mellem de rettidigt indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jfr. § 13.1.

Foreslået formulering:

(14.5)

C) Andre personer der indstilles af den fraflyttende andelshaver eller af en andelshaver inden fristen i §14.2. Der kan kun indstilles kandidater, som er tilmeldt interesselisten. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen. Indstilles der flere kandidater, tildeles andelen den indstillede med længst anciennitet på interesselisten. Hvis der er flere kandidater med samme anciennitet, trækkes der lod mellem de indstillede kandidater.

Dermed bliver udformningen af §13 og §14:

§ 13.

Interesseliste

(13.1) Bestyrelsen administrerer en interesseliste, hvor tilmelding alene sker via e-mail med angivelse af evt. særlige ønsker. Alle som accepterer at deres tilmeldingsemail kan udleveres til sælgere, registreres på interesselisten.

(13.2) Efter den i §14.4 nævnte 14 dages frist udleveres interesselisten til de/den andelshaver(e), som ønsker at sælge. Vedkommende skal kontakte personer på interesselisten, hvis ønsker svarer til den udbudte andel, og dem med højeste anciennitet kontaktes først. Når interesselisten er udtømt, kan andelen udbydes frit.

(13.3) Bestyrelsen bemyndiges til at opkræve et gebyr for optagelse på interesselisten.

§ 14.

Overdragelse

(14.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, skal andelshaveren skriftligt underrette administrator og bestyrelsen skriftligt herom med angivelse af ønsket overdragelsesdato.

(14.2) Bestyrelsen skal godkende en ny andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles. Sælges en andel til under andelskrone 1,00, forudsættes bestyrelsens godkendelse af ny andelshaver en godkendt kreditvurdering.

(14.3) En andelshaver kan overdrage sin andel til en anden, som sammen med andelshaveren har boet i boligen i mindst 24 måneder med folkeregisteradressen på denne op til overdragelsesdato. I så fald træder reglerne i (14.4) ff. ikke i funktion.

(14.4) Det skal ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat eller sig selv til en ledigbleven bolig. Bekendtgørelsen skal angive hvilken bolig, der er/vil blive ledig samt overdragessummen for boligen.

(14.5) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

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 er denne mulighed alene er aktuel i første led og dermed gælder den ikke for den andel, som udbydes af andelshaver, der har anmeldt interesse.

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

C) Andre personer der indstilles af den fraflyttende andelshaver eller af en andelshaver inden fristen i §14.2. Der kan kun indstilles kandidater, som er tilmeldt interesselisten. Hver andelshaver kan indstille én kandidat til boligen. Indstilles der flere kandidater, tildeles andelen den indstillede med længst anciennitet på interesselisten. Hvis der er flere kandidater med samme anciennitet, trækkes der lod mellem de indstillede kandidater.

(14.6) 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 14.4 angivne 14 dages varsel kunne underskrive en overdragelsesaftale.

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

(14.8) Bestemmelserne i 14.5 vedr. fortrinsret for andre andelshavere gælder for børn af andelshavere på lige fod med andelshavere. Fortrinsret for børn af andelshavere bortfalder ved barnets fraflytning.

(14.9) For bestemmelserne i 14.5 vedr. anciennitet gælder at ved tilbageflytning er anciennitet nulstillet.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 19 stemmer for, 0 stemmer imod og 1 stemme, som hverken stemte for eller imod

## **6) Valg:**

Formand for bestyrelsen Leif Andresen var på valg og blev enstemmigt genvalgt for 2 år.

Kjeld Ibarra-Hansen og Klaus Hasselby var på valg som bestyrelsesmedlemmer og blev enstemmigt genvalgt for 2 år.

Ditte Vendelbo Jørgensen fratræder i utide. Nuværende 1. suppleant Poul Gunris Kongsbak blev enstemmigt genvalgt for 1 år.

Indtil tre suppleanter: Patrick Haslund Carlsen, Line Flatau samt Pia Munk Olsen og alle blev enstemmigt valgt som suppleant for 1 år. Valgt i nævnte rækkefølge som hhv. 1., 2. og 3. suppleant.



**Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

Formand: Leif Andresen  
Bestyrelsesmedlem: Jens Hasemann  
Bestyrelsesmedlem: Kjeld Ibarra-Hansen  
Bestyrelsesmedlem: Poul Gunris Kongsbak  
Bestyrelsesmedlem: Klaus Hasselby  
Suppleant: Patrick Haslund Carlsen  
Suppleant: Line Flatau  
Suppleant: Pia Munk Olsen

Valg af revisor:

Beierholm. Statsautoriseret Revisionspartnerselskab foreslås genvalgt.  
Enstemmigt valgt.

Valg af administrator:

BAREA ved Birgitte Amstrup Rasmussen foreslås genvalgt.  
Enstemmigt valgt.

**7) Evt.:**

Der opfordres til at andelshavere møder op og deltager i generalforsamlinger. Fremmødet i år har været meget lille og der måtte ved generalforsamlingens start indhentes yderligere fuldmagter, for at generalforsamlingen var beslutningsdygtig for vedtægtsændringer.

Der sendes tak til afgangende bestyrelsesmedlem Ditte for hendes arbejde for foreningen.

Der bydes velkommen til ny andelshaver John. Denne spørger til om man i bestyrelsen kunne drøfte evt etablering af blødgøringsanlæg. Der har angiveligt tidligere fra bestyrelsens side været indhentet tilbud, men da Hvidovre kommune arbejder på løsning valgte man at afvente dette. Det bemærkes at Hofor udruller dette i den vestlige del af Hvidovre fra 2023-2026. Det aftales at man vil drøfte dette på kommende bestyrelsesmøde.

En andelshaver gør desuden opmærksom på at der efter det seneste gravearbejde i gården er mange ujævnheder, hvor store vandpytter samler sig når det regner. Det vil blive drøftet om der skal gøres noget ved dette på kommende havedage eller om man skal overveje at lægge fliserne om.

Herefter var der ikke flere andelshavere der ønskede ordet.

Formanden fik herefter ordet og takkede for godt samarbejde i bestyrelsen i det forgangne år.

Herefter tog dirigenten ordet og takkede for god ro og orden og erklærede kl. 21.05 generalforsamlingen for afsluttet.

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: 20-05-2022 kl.: 13:21:50  
Underskrevet med NemID

## Jens Henrik Hasemann

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-069096855426  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 07:45:55  
Underskrevet med NemID

## Kjeld Ibarra-Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-479901916827  
Tidspunkt for underskrift: 20-05-2022 kl.: 07:44:24  
Underskrevet med NemID

## Klaus Floor Hasselby

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-838299044209  
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2022 kl.: 13:50:55  
Underskrevet med NemID

## Poul Kongsbak

---

Som Bestyrelsesmedlem fra 26/4 2022 NEM ID  
PID: 9208-2002-2-963633418822  
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2022 kl.: 11:31:16  
Underskrevet med NemID

## Birgitte Amstrup Rasmussen

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 61482434  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2022 kl.: 05:41:35  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: fca4c0Kmkps247670850