

# **Andelsboligforeningen Magasingården**

År 2010, onsdag d. 21. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Magasingården i Værestedet Auditoriet, Vestre Kvartergade 5, 2650 Hvidovre.

Til stede var bestyrelsen Jens Hasemann, Heidi Rostholm, Kasper Andersen, Sten Uglebjerg og Kjeld Ibarra-Hansen. Fra administrator, Dansk Financia A/S deltog Per Solberg Hansen.

I alt var 27 af foreningens 32 lejligheder mødt eller repræsenteret ved fuldmagt (84,4%).

I henhold til foreningens vedtægter og indkaldelse behandledes følgende.

## **DAGSORDEN**

### **1. Valg af dirigent**

Formanden Jens Hasemann bød velkommen og foreslog Per Solberg Hansen som dirigent og referent, hvilket blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med vedtægterne og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, herunder også de emner, som kræver kvalificeret flertal.

### **2. Bestyrelsens beretning**

Jens Hasemann aflagde beretning, der vedhæftes dette referat.

Beretningen gav anledning til spørgsmål og kommentarer, som bestyrelsen besvarede og kommenterede, idet dirigenten henviste en række spørgsmål og emner til punkt 5 om forslag, da dette ansås for mere relevant.

Beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Regnskabet for 2009 der udviser et samlet resultat på kr. 8.163, en balance på kr. 64.019.097 og en egenkapital på kr. 18.814.892 blev gennemgået og godkendt.

Det nævntes, at ejendommen i regnskabet er optaget til valuarvurdering pr. 31.12.09 kr. 63 mio. (uændret) hvilket giver en maksimal andelskrone på kr. 1,86. Per Solberg Hansen gennemgik kort beregningsmodellen for andelskronen, herunder afkastprocenten og betydningen af udsving i denne.

Såfremt hensættelse kr. 186.732 fraregnes, udgør den maksimale andelskrone kr. 1,84. Bestyrelsen foreslog, at hensættelsen i lighed med tidligere år yderligere forøges med kursregulering vedr. prioritetsgæld og at andelskronen fastsættes til 1,76.

Der foretoges afstemning:

17 andelshavere stemte for en andelskrone på 1,76.

3 andelshavere stemte for en andelskrone på 1,84

0 andelshavere stemte for en andelskrone på 1,86

7 andelshavere undlod at stemme.

Andelskronen var dermed fastsat til 1,76.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Budgetforslaget for 2010 med samlet opkrævning af boligafgift kr. 2.585.000 blev gennemgået og godkendt.

Ligeledes godkendtes foreløbigt budget for 2011 inkl. forhøjelse af boligafgiften med 1% pr. 1. januar 2011.

#### **5. Forslag**

Forslagenes behandling og afstemning er refereret i den rækkefølge, som fremgår af den på generalforsamlingen af bestyrelsen omdelte oversigt over alle forslag, dvs. ikke nødvendigvis i den rækkefølge, som de blev behandlet på generalforsamlingen.

##### *1. Stop for investering*

En andelshaver foreslog, at der ikke foretages investeringer.

Der foretoges afstemning:

8 andelshavere stemte for

17 andelshavere stemte imod.

2 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed forkastet.

##### *2. Forslag om vedligeholdelsesplan af bygningsdele i forbindelse med fraflytning - omkostning dækkes af vedligeholdelseskonto*

Forslaget blev drøftet og det godkendtes, at bestyrelsen udarbejder en struktureret plan for hvilke arbejder, der skal udføres i forbindelse med fraflytning.

##### *3. Forslag om hensættelse af kr. 90.000 til fremtidig vedligeholdelse*

Forslaget er allerede vedtaget i forbindelse med regnskabet.

##### *4. Forslag om vedtægtsændring (ny §3.5)*

Forslag om ny § 3.5:

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor ande-*

len er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, hvor hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og der skal inden 6 måneder fa auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig på de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §15. Såfremt pant er optaget inden 21.04.2010, kan panthaver ikke omfattes af denne bestemmelse.

Forslaget blev drøftet og der foretoges afstemning:

18 andelshavere stemte for

7 andelshavere stemte imod.

2 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed vedtaget.

#### *5. Bevilling til tidligere vedtaget haveplan kr. 31.000*

Forslaget blev drøftet og der foretoges afstemning:

10 andelshavere stemte for

13 andelshavere stemte imod.

4 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed forkastet.

#### *6. Opførelse af cykelskure i gård*

Forslagsstilleren motiverede forslaget og der vistest på tegninger, hvor cykelskure agtes placeret.

Forslaget indeholdt 2 forslag, og der foretoges afstemning om hvert forslag:

Forslag om nye cykelskure til budgetramme kr. 140.000:

5 andelshavere stemte for

22 andelshavere stemte imod.

Forslaget var dermed forkastet.

Forslag om ændring af eksisterende cykelskure kr. 25.000:

15 andelshavere stemte for

11 andelshavere stemte imod.

1 andelshaver undlod at stemme.

Forslaget var dermed vedtaget.

#### *7. Husorden*

Husorden blev gennemgået.

#### *8. Ændring af varmetabskorrektionsstal*

Forslag om at anvende kr. 30.000 til måling af alle lejligheder m.h.p. mere retvisende varmeregnskab. Forslaget blev drøftet og der foretoges afstemning:

6 andelshavere stemte for

13 andelshavere stemte imod.

8 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed forkastet.

#### *9. Forslag om vedtægtsændring (ny §12.3)*

Forslag om ny § 12.3:

*Alle udgifter for andelsforeningen, herunder alle udgifter til juridisk bistand vedrørende sager om en andelshavers misligholdelse af vedtægter og vedtagne ordensregler påføres den misligholdende*

*andelshaver enten ved fradrag i salgssum, eller som opkrævning sammen med boligafgift. Varling af misligholdende andelshaver skal ske skriftligt.*

Bestyrelsen motiverede forslaget. Efter drøftelse foretoges afstemning:

23 andelshavere stemte for

Ingen andelshavere stemte imod.

4 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed vedtaget.

#### *10. Ejendomsret for hårde hvidevarer*

Bestyrelsen oplyste, at de hårde hvidevarer i lejlighederne snart var afskrevet, og at bestyrelsen derfor foreslår disse (undt. emhætte) betragtet som tilpasset løsøre. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### *11. Fuldmagt til omlægning af lån*

Bestyrelsen gennemgik forskellige muligheder for omlægning af lån. Efter gennemgang og drøftelse vedtoges, at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge en andel af lånet i foreningens ejendom til et F1 eller F5 lån. Bemyndigelsen er gældende frem til næste generalforsamling.

#### *12. Skift af forsikringselskab*

Det vedtoges enstemmigt at give bestyrelsen denne bemyndigelse.

#### *13. Forslag om vedtægtsændring (§14):*

Forslag om tilføjelse til §14.4 mellem "på" og "grundlag":

*"af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand"*

Forslaget blev drøftet og der foretoges afstemning:

25 andelshavere stemte for

2 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed vedtaget.

#### *14. Forslag om vedtægtsændring (§11):*

Forslag om opdeling af §11.2 i A og B. Nuværende 11.2 flyttes til 11.2 B. Som ny bestemmelse 11.2 A foreslås:

*"En andelshaver er berettiget til at fremleje sin bolig med bestyrelsens tilladelse til et familiemedlem i lige linie i lighed med de nævnte familierelationer i §13.2 A for en begrænset periode på 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejjetageren og betingelserne for fremlejmemålet."*

Forslaget blev drøftet og der foretoges afstemning:

8 andelshavere stemte for

16 andelshavere undlod at stemme.

3 andelshavere undlod at stemme.

Forslaget var dermed forkastet.

#### *15. Forslag om stop for hunde*

Forslaget var drøftet under forslag 7 og der var ikke tilslutning til forslaget.

#### *16. Arbejdsdage*

11/4 2010, 19/6 2010, 26/9 2010 og 10/4 2011.

#### *17. Forslag om reduceret fordelingsnøgle (reduceret boligafgift) for 1 lejlighed*

En andelshaver foreslog, at den fordelingsnøgle, der anvendes til fordeling af boligafgift på de enkelte lejligheder ændres, således at lejlighed 13 skal betale mindre i boligafgift.

Dirigenten oplyste, at forslaget var en ændring af vedtægternes §8.1 og dermed kun kunne vedtages med det flertal, der er nødvendig for vedtægtsændringer.

Efter debat konstaterede dirigenten, at forslaget ikke var vedtaget.

*18. Forslag om at pålægge bestyrelsen at udarbejde en detaljeret oversigt/plan for andelsforeningens økonomi frem til 2025*

Forslaget blev ikke vedtaget. Forslagsstiller blev opfordret til at melde sig til bestyrelsesarbejdet og/eller deltage i et udvalg om foreningens økonomi.

*19. Forslag om at indhente tilbud på revision hos mindre revisionselskab*

Se pkt. 6.4

*20. Forslag om anvende frie midler/midler hensat til renovering i gården til afdrag på lån.*

Forslaget bortfald som følge af beslutning under forslag 11.

*21. Økonomisk udvalg*

Se forslag 18.

*22. Forslag om, at fremtidige stigninger i boligafgift udregnes på baggrund af lejlighedernes m2 for så vidt angår driftsomkostninger*

Dirigenten oplyste, at dette forslag ligeledes måtte anses at være en ændring af vedtægternes §8.1 og dermed kun kunne vedtages med det flertal, der er nødvendig for vedtægtsændringer.

Efter debat konstaterede dirigenten, at 7 andelshavere stemte for forslaget og ingen imod. Forslaget var dermed ikke vedtaget endeligt, men vedtaget med tilstrækkelig tilslutning til at kunne bringes videre for en ekstraordinær generalforsamling. På baggrund af denne tilkendegivelse fra generalforsamlingen blev bestyrelsen opfordret til at arbejde med et mere konkret forslag, som kan drøftes og besluttet på næstkommende generalforsamling, hvilket bestyrelsen lovede at se nærmere på.

Efter bemærkning om, at der i lighed med tidligere år var usædvanligt mange forslag at behandle på andelsforeningens generalforsamling, konstaterede dirigenten, at der ikke var flere forslag at behandle og at punkt 5 dermed var udtømt.

## **6. Valg**

### *6.1. Valg af formand*

Formand Jens Hasemann var på valg og modtog ikke genvalg. Som ny formand valgtes Jan Skov Waldau.

### *6.2. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer*

Kjeld Ibarra-Hansen og Sten Uglebjerg var på valg. Kjeld Ibarra-Hansen genvalgtes og Michael Paulick nyvalgtes.

Bestyrelsen består derfor af:

Formand Jan Skov Waldau – på valg i 2012.

Heidi Rostholm – på valg i 2011.

Kasper Andersen - på valg i 2011.

Kjeld Ibarra-Hansen - på valg i 2012.

Michael Paulick - på valg i 2012.

### 6.3. Valg af suppleant(er)

Der skulle vælges minimum 2 suppleanter. Nedenstående opstillede og der foretoges derfor skriftlig afstemning:

Jens Hasemann – 25 stemmer.

Martin Pieper – 20 stemmer

Jette Rasmussen - 16 stemmer

Steen Uglebjerg - 12 stemmer

Jens Hasemann, Martin Pieper og Jette Rasmussen var valgt til suppleanter.

### 6.4. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Ernst & Young genvalgtes. Bestyrelsen blev dog bemyndiget til at indhente tilbud fra andre revisionsfirmaer på regnskabsudarbejdelse og revision.

### **i. Eventuelt**

Formanden henledte opmærksomheden på foreningens hjemmeside <http://www.mg-ab.dk/> hvor medlemmerne kan finde information om foreningen.

Generalforsamlingen takkede afgang formand Jens Hasemann for sin indsats for foreningen.

Alle blev opfordret til at følge husordenen og særligt sortere affald.

Bestyrelsen blev opfordret til at sørge for, at der udarbejdes et sammenskrevet sæt vedtægter med de ændringer, som er vedtaget på denne og tidligere generalforsamlinger.

Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, blev generalforsamlingen hævet.

Som formand for bestyrelsen :

Jan Skov Waldau



Som dirigent og referent:

Per Solberg Hansen



## Bestyrelsens beretning 2010

Så er tiden kommet til at gøre status over det forløbne år, Bestyrelsen har som sædvanligt udsendt referater og information for at sikre at så mange som muligt er informeret om hvad der foregår, jeg vil også henvise til vore vedtægter som tydeligt beskriver at bestyrelsen skal sikre den daglige drift inden for de rammer som er vedtaget på generalforsamlingen.

På sidste GF fik bestyrelsen mandat til at foretage et ekstraordinært afdrag på vores lån, men de 420.000 kun ville give en årlig besparelse på 20.000 kroner,

Foreningen stod foran 5 års gennemgang så bestyrelsen valgte at beholde pengene i kassen, så vi kunne være rustet til en evt. retssag eller selv rette fejl og mangler hvis det skulle vise sig at blive nødvendigt, af samme grund har vi ikke fået bygget en vedtaget udvidelse af miljøstationen.

Som i har, kunne læse i de udsendte referater har Nordea hævet administrationsgebyret med 90.000 kr. pr år, dette betyder at foreningen vil få vanskeligt ved at spare yderligere op i de kommende år, da dette beløb passer med vores årlige hensættelser, vi har vendt dette med vor advokat uden at opnå det ønskede resultat.

I det forløbne år har vi også kunne afholde vore 5 års fødselsdag, hvilket vi også fik fejret på behørig vis, og en af grunden til at det var vær at fejre var jo at det er lykkedes, gennem fremsynethed og sparsomlighed i foreningen, at fastholde en historisk lav husleje stigning på 3.6 % over de sidste 4 år og bestyrelsen lægger op til samme udvikling i 2010 og 2011, forsamlingen kan naturligvis vedtage en anden udvikling for foreningen,

En af grundene til at vi har holdt den lave prisudvikling, er at bestyrelsen har formået at få Keops/KPC til at udføre det meste af den nødvendige vedligeholdelse, og at vi har med en helt ulønnet bestyrelse, kombinerede at vi tager penge for det arbejde bestyrelsen udfører i forbindelse med køb og salg.

Som i alle ved har der jo været en finanskriser, andelsforeninger i hele landet er blevet ramt hårdt, flere er blevet teknisk insolvente, som det vil fremgå at vores regnskab er dette ikke sket for os (endnu), hvis dette sker, er kun et problem hvis medlemmerne ikke er i stand til at betale huslejen, derfor er huslejens størrelse forsat en vigtig parameter.

På trods af at der har været den omtalte krise har vi sagt farvel til 5 andelshavere og goddag til fire (jeg blev hængende) det har dog givet bestyrelsen store udfordringer da vi har fået problemer med at lejlighederne bliver afleverede i meget forskellige stand, dette har bestyrelsen også arbejdet med og fremover vil det ikke være muligt at betale sig fra fejl og mangler, bestyrelsen vil kræve at de ødelagte ting bliver bragt i orden for sælgers regning, samtidig vil vi gennemgå de ting som foreningen har ansvar for, der skal opdateres.

Som det fremgår af ovenstående har bestyrelsen haft mange overvejelser omkring foreningens økonomiske udvikling, og vi har løbende haft kontakt med revisor kreditforening og administrator for at sikre at vi ikke overså nogle muligheder, men alle har samstemmende forklaret os at vi har et utroligt godt lån som det ikke er muligt at ændre uden at det vil betyde en væsentlig huslejestigning,

Samtidig har det vist sig at vi har problem med at kunne skifte kreditforening da vor ejendom ikke er vurderet højt nok.

vores offentlige vurdering er fastsat på grundlag af den vurdering der blev udført da foreningen blev dannet (da der kun var en fundament) derfor har vi valgt at fastsætte værdien på baggrund af en valuar vurdering, ellers skulle vi bede om en ny offentlig vurdering som ville afstedkomme en højre ejendomsskat og på kort sigt en meget højre værdi ligesom vores nabo foreninger,

Som det fremgår af de udsendte dagsorden er der mange emner på programmet så vi skal jo nok får en lang og hyggelig aften, jeg vil dog afslutningsvis påpege at flere af de emner vi skal behandle har sit udspring i manglende respekt, for de regler der gælder i foreningen og for andre beboere som har andre interesser end en selv, det at bo i en andelsforening kræver at man følger de retningslinier som vi i fællesskab vedtager, ellers må man jo finde en boligform hvor der er langt til den nærmeste nabo.

Som i sikkert har hørt har jeg valg ikke at genopstille som formand, jeg vil gerne sige at dette skyldes at jeg ikke længere føler at jeg kan lægge den energi i arbejdet som jeg har gjort og ønsker at gøre for at jeg vil påtage mig en sådan opgave, jeg er samtidig meget glad for at Jan har tilbudt at forsætte arbejdet, han har dog ønske at jeg forsætte som suppleant, men det er jo op til forsamlingen at bestemme.

Jeg vil slutte med at takke for de år jeg har haft i bestyrelsen og som formand, og særlig for den tillid og tålmodighed medlemmerne har udvist når tingene ikke er gået helt efter planen eller er endt i den store glemmebog  
Jeg vil også takke Jørgen for hans daglige arbejde med at holde den ønskede standard i have og opgange, samt for det gode samarbejde der har været i de bestyrelser jeg har været en del af hvor vi har haft højt til loftet når emner skulle løses

Hilsen

Jens  
PBV