



Referat fra ordinær generalforsamling

i A/B Jordbro

afholdt den 29. november 2016 kl. 19.00

på Katrinebjergskolen, Katrinebjergvej 60, 8200 Århus N i lokale 14.

der forelå følgende **DAGSORDEN**:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
- 5) Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
- 6) Indkomne forslag
 - A. Beslutning om tilføjelse af en ny § 3A til vedtægten angående digital kommunikation. (Bilag 1)
- 7) Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
- 8) Valg til bestyrelsen
På valg er:
Formand, Dan Ravn Larsen
Niels Friis Østergaard Jensen (fraflyttet)
- 9) Valg af revisor
- 10) Valg af administrator
- 11) Eventuelt

Formanden Dan Ravn Larsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent.

Som dirigent blev valgt: Pia Kristiansen, DATEA A/S

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser og dagsorden, dog ikke f.s.v.a. punkt 6. A, idet vedtægtsændringer iht. vedtægten kræver at 2/3 af andelshaverne er repræsenteret. Forslaget kunne dog behandles og med tilslutning fra 2/3 af de fremmødte kan forslaget genbehandles på en ekstra ordinær generalforsamling.

Der var repræsenteret 21 (heraf 6 ved fuldmagt) ud af 46 andelshavere svarende til 45,65%.



Ad 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Pia Kristiansen kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2015/2016.

Det blev herunder oplyst, at stigningen i indtægten, særligt skyldes forøget indbetaling af boligafgift, fordi der er solgt to lejeboliger, som andele. Vandudgiften er faldet markant, og fakturaer er kontrolleret, dertil er vandprisen faldet i Aarhus, og der kan være lavere forbrug, fordi der i forbindelse med faldstammeprojektet er udskiftet toiletter, som måske har løbet med vand.

Markedsværdien af renteswappen havde siden årsrapporten udviklet sig, og var pr. 31. oktober 2016 -48.561.687. Værdien medregnes til 0 kr. ved opgørelse af ejendommen til anskaffelsessummen, hvorfor den ikke har betydning ved beregning af andelskronen.

Der var fra forsamling spørgsmål til revisor-fakturaen, som ser ud til at være en del højere end tidligere. Det blev oplyst, at der er betalt en aconto-faktura og en afsluttende faktura. (Det er efterfølgende undersøgt, og det kan oplyses, at årsagen til at der er en udgift på kr. 37.000 i regnskabsåret 2015/2016 er fordi, der er en rest fra 2014/2015 på kr. 5.000, som har været ansat for lavt i foregående regnskabsår, og som derfor indgår i indeværende år. Det kan oplyses, at der fra Revisor i de seneste år er blevet betalt: 2013/2014: kr. 29.593,75 - 2014/2015: kr. 32.000,00 - 2015/2016: kr. 32.000,00.)

Der var en drøftelse angående renovation, affaldsskakter og affaldssortering. Herunder en orientering om tidligere retssag, samt krav såfremt nuværende system i opgang 23 og 3 skal kunne nedlægges.

Efter afklaring på enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 610.661, og med en resultatdisponering på "Betalte prioritetsafdrag", kr. 452.235, "Regnskabsmæssige afskrivninger af indvendige døre", kr. -55.959 og "Overført restandel af årets resultat", kr. 214.385.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 1,6239.

Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Bestyrelsen oplyser, at der umiddelbart ikke er økonomi i foreningen til at få udarbejdet en større vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har udarbejdet en "ønskeliste" til de opgaver, som der i fremtiden er fokus på. Listen blev fremlagt og vedlægges nærværende referat.

En andelshaver oplyste om muligheden for at udarbejde en plan via www.boligservicebogen.dk – en side, som han selv er medejer af. Endvidere oplyses det, at der er mulighed for at få energitilskud, til fx isolering af varmerør, så det måske ligefrem kan gøres gratis.

Efter få spørgsmål og kortere drøftelse blev listen vedtaget.



Tanja Lysbæk Jensen blev valgt, som 1. suppleant.

Herefter består den samlede bestyrelse af:

Dan Ravn Larsen	Jordbrovej 15, 1. th.	på valg i 2018
Bent Nielsen	Jordbrovej 17, 2. tv	på valg i 2018
Stefan Hansson	Jordbrovej 15, 2. th	på valg i 2018
Søren Jensen	Jordbrovej 23 3. tv.	på valg i 2017
Sandra Schieber	Jordbrovej 15, 1. tv.	på valg i 2017

Ad 9 – Valg af revisor

Revisorhuset blev genvalgt, under forudsætning af at prisen er i orden, jf. punkt 4.

Ad 10 – Valg af administrator

DATEA blev genvalgt.

Ad 11 – Eventuelt.

Dette punkt gav anledning til almindelig drøftelse om forhold og tiltag i foreningen.

- a) Der blev opfordret til, at alle husker at bruge både lille og stort skyl i toiletter. Selvom der bruges mere vand, er det vigtigt henset til faldstammen, at der kommer godt flow igennem rørene.
- b) Det blev bemærket, at der er én der er ”gået amok” på fællesområdet (kælderen), og der opfordres til, at alle sørger for at fælles-områderne holdes pæne og ryddelige.
- c) Hjemmesiden trænger til en opdatering, hvilket der vil blive kigget nærmere på.
- d) Det blev drøftet om, der er behov og ønske om en facebook-gruppe til intern dialog og tiltag. Der var tilslutning til det, og det bemærkes, at det alene er et supplement, og der skal være en god dialog og tone.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.30.

Underskrevet digitalt af

Pia Kristiansen
Dirigent

Dan Ravn Larsen
Formand

Beslutning om ændring af vedtægten angående digital kommunikation

Bestyrelsen forslår en tilføjelse af en ny bestemmelse til vedtægten med følgende ordlyd:

§ 3A

3A.1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

3A.2 Ved korrespondance forstås blandt andet; indkaldelser til generalforsamlinger med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag, m.v.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).

3A.3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det, eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.

3A.4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

3A.5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

3A.6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Beretning 2016

Bestyrelsen har i det seneste år forsøgt sig med nogle nye tiltag. Vi har prøvet at fordele arbejdsopgaverne i højere grad, end det tidligere har været, både som følge af de mange henvendelser som bestyrelsen har modtaget i år, men også som følge af at vores nu tidligere næstformand flyttede fra foreningen.

Vi har i bestyrelsen oplevet en manglende tålmodighed og forståelse, fra mange af foreningens medlemmer og beboere. Mange har fået den fejlagtige opfattelse, at vi i bestyrelsen står til rådighed 24/7 og at det er vores opgave at løse alle problemer. Vi vil derfor minde jer alle om, at ALLE andelsejere har et ansvar for foreningen. Det er ikke bestyrelsens opgave at låse håndværkere ind i jeres lejlighed, det er ikke bestyrelsens opgave at forklare jeres lejere hvilke regler der gælder i foreningen og hvordan praktiske ting foregår, og bestyrelsen står heller ikke til rådighed for bestillingsarbejde, hvis I mener at der er noget som er meget vigtigt, så er I alle velkomne til at yde en frivillig indsats, ligesom bestyrelsen gør det. Vi har derfor sendt nogle oplysninger ud til jer alle, sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, så vi i bestyrelsen i hvert fald har afklaret nogle af disse ting og vi vil understrege, at vi ikke svare på foreningens mail hver dag, så hav tålmodighed.

Bestyrelsens arbejde siden sidste generalforsamling har haft fokus på driften, de mange andelshandler, salg af en af foreningens lejligheder, vandskader osv.

Ved sidste generalforsamling fortalte vi, at vi ville øge fokus på trappevasken. Dette har vi gjort, men da vi samtidig har oplevet mandefald, da næstformanden flyttede og da han var ansvarlig for denne opgave, så har vi ikke efterfølgende haft ressourcer til at føre det helt til dørs. Hvilket det viser sig åbenbart er nødvendigt, da mange af jer ikke tager jeres trappevask som I skal. Vi vil derfor venligst opfordre jer til at følge husordenen og derved tage jeres trappevask.

Arbejdsdagen i efteråret viste sig at gå rigtig godt og der blev ydet en rigtig god indsats. Men vi har erfaret at det er nødvendigt at stramme lidt op. Derfor vil der fremover blive krydset af både ved start og ved slut af arbejdsdagen, ingen vil derfor modtage et helt kryds, hvis de ikke deltager på hele arbejdsdagen og derved ikke få refunderet hele det indbetalte beløb til ordningen. Vi starter derfor på det tidspunkt der står på opslagene i opgangene, så mød til tiden og slutter når vi er færdige, dog ikke senere end der vil stå i opslaget i opgangene. Der var en meget arbejdsom gruppe, som blev ladt i stikken af de mange, som forlod arbejdsdagen før arbejdet var færdigt, derfor strammer vi op.

Bestyrelsen vil kraftigt opfordre jer til at tage et medansvar for foreningen.

Helt konkret så skal der gerne vælges nogle flere til bestyrelsen, da vi trænger til nye folk.

Det er ligeledes en god ide, at tænke over hvad I selv kan gøre.

Bestyrelsens fokus for det kommende år er driften. Vi vil ikke starte nye tiltag op på nuværende tidspunkt, da vi ikke har ressourcerne til det.

Vi oplever at mange af jer kommer med gode initiativer om ting som kan forbedre foreningen. Når vi afviser at gå videre med jeres ideer, så skyldes det ofte 2 ting, at bestyrelsen ikke har ressourcerne til at føre det ud i livet og at bestyrelsen prioriterer foreningens økonomiske midler på nødvendig vedligehold. I må gerne blive ved med at komme med gode ideer.

Til sidst kan vi konstatere at foreningens økonomi, som er bestyrelsens første prioritet, er stabil og der bliver afdraget på foreningens gæld. Det glæder os, at foreningen bevæger sig i en økonomisk positiv retning.

I bestyrelsen bestræber vi os på, at alle vores beslutninger er til foreningens bedste og vi vil fortsat arbejde med det mål fremadrettet.