

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Jordbro

År 2018, den 15. november, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Jordbro på adressen Katrinebjergskolen, Katrinebjergvej 60, 8200 Aarhus N.

Der var 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 (ingen)
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
8. Valg til bestyrelsen

På valg er:

Karsten S. Nellemann (indtrådt efter Bent Nielsen)

Stefan Hansson

9. Valg af revisor
10. Valg af administrator
11. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent.

Formanden Casper Schultz bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Pia Kristiansen, Newsec Datea A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 11 andelshavere ud af i alt 47 andelsboliger, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2- Valg af referent.

Pia Kristiansen blev valgt som referent.

Nærværende referat er et beslutningsreferat, der alene gengiver de væsentlige synspunkter og beslutninger.

Ad 3 - Bestyrelsens beretning.

Formanden Casper Schultz fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

En andelshaver foreslog, at der i fremtiden bliver sendt mails rundt i god tid før arbejdsdagen. Så er alle klar over, hvornår arbejdsdagen ligger, da det ikke er alle der ser et opslag hængende i opgangen. Det blev ligeledes foreslået, at arbejdsdagen kunne ligge på forudbestemte dage hvert år. Forslagene blev taget godt imod, og bestyrelsen vil kigge nærmere på dem.

Beretningen blev herefter taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.

Pia Kristiansen gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017/2018.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 755.931. og med en resultatdisponering på "betalte prioritetsafdrag (banklån)" kr. 479.242. "Regnskabsmæssige afskrivninger af indvendige døre" kr. -55.959 og "overført restandel af årets resultat" kr. 332.648,-

Andelskronen enstemmigt godkendt til kr. 2,8839.

Ad 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

Bestyrelsen oplyser, at overskuddet i foreningen skal ses om en slags opsparing til sværere tider.

Der var herunder en drøftelse af problematikken om biler, der kører på fortovet.

Det blev foreslået, at der kan sættes tønder op på fortovet for at forhindre folk i at køre på fortovet. Der var herefter lidt uenighed i forsamlingen om, hvorvidt det overhovedet er tilladt at sætte ting på fortovet. Dette blev ikke entydigt afklaret, men der var dog en generel enighed om, at arbejdet på den anden side af vejen, samt ind- og fraflytninger havde en stor del af skylden for de ødelagte fortovsfliser på foreningens grund. Der blev ikke umiddelbart fundet nogen løsning på problemet.

Der var herefter ikke flere bemærkninger.

Ad 6 – Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 7 – Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.

Pia Kristiansen gennemgik budgettet for året 2017/18. Der er taget udgangspunkt i uændret boligafgift for den enkelte andelshaver. Den højere indtægt skyldes forventningen om at en tidligere lejebolig sælges, som andelsbolig, og der vil således være yderligere én andelshaver til at indbetale boligafgift. Stigningen i indtægten afhænger af, hvornår lejligheden sælges.

Der er afsat kr. 148.000 i 2018/19 til vedligeholdelse imod kr. 100.000 i 2017/18. Stigningen skyldes selvrisko efter forsikringsskade på Lucernevej 3.

Formanden fremhævede ligeledes stigningen i bestyrelsesgodtgørelsen. Hvert bestyrelsesmedlem stiger kr. 400,00 om året, og formanden kr. 500,00 om året.

Efter en kort drøftelse blev budgettet taget til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret periodens resultat på kr. 662.600, som forventes disponeret med betalte prioritetsafdrag kr. 480.000 og et overført resultat på kr. 182.600.

Ad 8 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Karsten Scheel Nellemann var på valg.

Bestyrelsesmedlem Stefan Hansson, som ville have været på valg, fraflytter snart foreningen. Der var således to pladser i bestyrelsen på valg.

Karsten Scheel Nellemann blev genvalgt, og Tinus Van Brummelen blev valgt til bestyrelsen.

Peter Grønborg blev valgt som 1. suppleant.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Casper Schultz	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem Betina L. Iversen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem Søren Jensen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem Tinus Van Brummelen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem Karsten S. Nellemann	på valg i 2020
1. suppleant Peter Grønborg	på valg i 2019

Ad 9 - Valg af revisor.

Revisorhuset blev genvalgt som revisor.

Der blev kort vendt muligheden for, at indhente tilbud på ny revisor til næste år.

Ad 10 - Valg af administrator.

Newsec Datea A/S blev genvalgt som administrator.

Der var i forsamlingen enighed om, at samarbejdet med Newsec Datea i en periode ikke har fungeret optimalt pga. skift i kontaktpersoner, hvilket dog er blevet meget bedre nu.

Ad 11 - Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Hængelåse i vaskerummene. Der er alt for mange hængelåse i det ene vaskerum, i forhold til hvor mange der bruger rummet. Forskellige forslag blev diskuteret. Viceværten lovede at kigge nærmere på det.
- Internet via Fibia. Det blev vendt hvordan erfaringen havde været blandt de i foreningen der havde skiftet til Fibia. Der var nogen som havde problemer med forbindelsen, og at den ind i mellem forsvandt. Det blev fremhævet, at man skal sørge for, at genstarte sin router fra tid til anden.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.30.



Pia Kristiansen, dirigent

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsens beretning

Siden sidst er antallet af medlemmer steget med 1, da Lucernevej 3, st. th. er blevet solgt. Om forhåbentlig ikke alt for længe, så bliver Jordbrovej 23, st. th. solgt og vi vil få endnu et medlem. Vi vil da have 48 andelsboliger og 2 lejeboliger og 4 erhvervslejemål. (Hvoraf det ene desværre står tomt, men vi arbejder på det)

Vi har siden sidst haft to ekstra ordinære generalforsamlinger:

- 1) Om vedtægtsændringer, hvor der i § 12 stk. 4 blev ændret til, at man kan fremlægge sin lejlighed til andet end sin familie til og med 2021, hvor denne givetvis igen skal forlænges. Vi ændrede § 37 til "Der skal bibeholdes minimum ét lejemål, så længe det vurderes at være en fordel for foreningen". Dette var hvad ordlyden var til den ordinære generalforsamling sidste år, men beklageligvis skete en fejl, da indkaldelsen til den ekstra ordinære generalforsamling blev kaldt ind, så deri var en anden ordlyd. Efter at have skrevet med administrationen blev vi enige om, at det skulle nævnes her og stå som til den ordinære. Hvis folk ikke mener, at dette er den korrekte fremgangsmåde, så kan vi tale om det til eventuelt.
- 2) Om at underskrive en aftale om fibernet ved Fibia. Denne aftale gjorde, at hvis foreningen kunne stille nok abonnenter til rådighed, så ville Fibia lægge Fibernet gratis for foreningen. I tilfælde af det, så ville vi ikke kunne underskrive lignende aftaler med konkurrerende firmaer i 5 år. Det blev vedtaget.

Med hensyn til fibernet så tog 25 lejligheder abonnement og vi fik dermed installeret fibernet i opgangene. I forhold til værdien af bygningerne er dette en god ting i fald, at vi på et tidspunkt vil ændre vurderingstype.

Vi har desværre også haft et par større skader på bygningerne:

- 1) En tagskade ved Jordbrovej 15-21, hvor tagsten var faldet ned.
 - 2) Et hul i faldstammen ved Lucernevej 3 til højre, som, selvom forsikringen dækker, kommer til at beløbe sig i en regning i underkanten af 50.000 kr., hvilket vi har taget med i budgettet.
 - 3) Et sprunget vandrør i et kældertoilet, som har forsinket processen i at få solgt Jordbrovej 23, st. th. og dermed kommet til at koste nogle indtægter for foreningen samtidigt med at reparationen af lejligheden er blevet væsentligt dyrere.
- ?) Jeg har derudover fået afslag på dækning af nogle tagsten ved Lucernevej 3

Vi har til vicevært Tinus oprettet en Silvan-konto, så han med mere eller mindre frit slag har kunnet foretage små-reparationer (herunder male) uden at skulle spørge om penge hele tiden. Fakturaerne for dette bliver sendt til bestyrelsen, som gennemgår dem og holde snor i det, så vedligeholdelsesbudgettet bliver overholdt. Ordningen kører rigtigt fint og der er god sparing vicevært og bestyrelse imellem. Folk må gerne komme med forslag til, hvad der kunne laves/repareres til enten vicevært eller bestyrelse (på bestyrelsens mail).

Sidste år købte vi en ny vaskemaskine til Jordbrovej 19-23, Lucernevej 3 vaskehuset og fik en reparatør fra Miele til at tjekke en dårlig i det andet vaskehus. Den enten så med at gå helt kaput, så der er også købt og installeret en ny. Vi ved, at vaskemaskinen til højre i Jordbrovej 19-23, Lucernevej 3 ikke virker helt fantastisk og at tørretumbleren til højre samme sted også er forfærdelig. Disse ting vil vi følge op på.

Vi har prøvet på at få styr på kælderrum/skabe, hvor man kan snakke med Betina om, hvilke ledige rum/skabe, der er.

Gæsteværelsesordningen kører ganske fint -- Det er jævnlige i brug og folk passer fint på det.

I år var også året, hvor at vi endeligt fik lukket affaldsskaktene.

Fremmødet til arbejdsdage har været en lille smule skuffende, men man kan sige, at intet er så skidt, at det ikke er godt for noget -- når folk ikke møder op, så er det bare flere penge i kassen. Men vi vil dog gerne opfordre folk til at dukke

op, så vi fx kan få slebet og malet alle vinduer i kælderetagen. Vi overvejer, om ikke vi til næste generalforsamling skal få kigget på evt. at forhøje multktordningen.

Slutteligt vil jeg sige, at vi i bestyrelsen er glade for årets økonomiske resultat og håber på at få et lignende resultat skønt tunge poster (som tidligere nævnt renovationen til ~50.000 kr.). Vi har kigget på, om det kan svare sig at få en anden vurderingstype af boligen, men selvom vi skulle få det, så vil det ikke med det renteswap-lån vi har give nogle fordele.

Betina Lymann Palmqvist

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-996032523346

Tidspunkt for underskrift: 14-01-2019 kl.: 08:32:21

Underskrevet med NemID

Casper Schultz

Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-561147121168

Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 21:08:32

Underskrevet med NemID

Karsten Scheel Nellemann

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-640423667191

Tidspunkt for underskrift: 13-01-2019 kl.: 12:20:17

Underskrevet med NemID

Søren Drescher Jensen

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-961823513532

Tidspunkt for underskrift: 19-01-2019 kl.: 16:37:37

Underskrevet med NemID

Tinus van Brummelen

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-185063873463

Tidspunkt for underskrift: 20-01-2019 kl.: 13:49:30

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.