

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Jordbro

År 2019, den 23. oktober, 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
 - a. Bestyrelsen foreslår ændring i husorden:
Emnet: *Cykler og barnevogne m.v.* ændres til: *Biler, cykler og barnevogne mv.*
Derunder tilføjes reglen: *Det er ikke tilladt at køre bil, cykler og andet køretøj, som hører til på vejen, på fortovene.*
 - b. Under *Støj* skal reglen *Brug af boremaskine, hamre og lignende værktøjer i week-enden skal ske i tidsrummet kl. 10:00 - 18:00*, ændres til: *Brug af boremaskine, hamre og lignende værktøjer skal i hverdagene ske i tidsrummet 07:00 - 20:00 og i weekenden i tidsrummet kl. 10:00 - 18:00.*
 - c. Bestyrelsen foreslår at hæve den månedlige indbetaling til MULKT-ordningen fra kr. 100 til kr. 125. Dette for at skabe større incitament til deltagelse i arbejdsdage (første lørdag i maj og første lørdag i oktober).
 - d. Drøftelse af Lucernevej 3, 3. tv
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
8. Valg til bestyrelsen
På valg er:
Formand Casper Schultz (genopstiller ikke)
Bestyrelsesmedlem Betina L. Iversen
Bestyrelsesmedlem Søren Jensen
Suppleant Peter Grønborg
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: Eva Brandt, Newsec 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.c, idet vedtægtsændringer iht. vedtægten kræver, at 2/3 af andelshaverne er repræsenteret. Forslaget kunne dog

behandles og med tilslutning af 2/3 af de fremmødte, kan forslaget genbehandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var repræsenteret 19 andelshavere ud af i alt 47 andelsboliger, heraf 5 ved fuldmagt, svarende til 40,42 %.

Endvidere deltog Eva Brandt og Henrik Eriksen fra Newsec A/S.

Ad 2- Valg af referent.

Eva Brandt 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.

Efter afklaring af yderligere enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 4 - Godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.

Henrik Eriksen, Newsec A/S gennemgik den fremsendte årsrapport for 2018/2019.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt. Årets resultat er således kr. 742.046 og med en resultatdisponering på "betalte prioritetsafdrag (banklån)" kr. 482.976, "Regnskabsmæssige afskrivninger af indvendige døre" kr. -55.961 og "overført restandel af årets resultat" kr. 315.031.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 3,4819.

Ad 5 - Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.

En andelshaver gjorde opmærksom på problemer med enkelte vinduers tilstand, og stillede spørgsmål ved, om de var fuget korrekt, da de er utætte ved slagregn. Bestyrelsen undersøger nærmere.

Bestyrelsesmedlem Karsten S. Nellemann informerede om, at han er i dialog med Danfoss om den ringe varmfordeling i flere af opgangene. Der blev gjort opmærksom på, at det er et gammelt varmesystem, som justeres manuelt i kælderen. Det anbefales, at beboerne IKKE selv justerer, da det medvirker, at varmen ikke fordeles ligeligt i lejlighederne. En andelshaver foreslog at isolere varmerørene for at undgå unødigt varmetab.

En beboer gjorde opmærksom på, at radiatorerne ofte banker og larmer. Bestyrelsen informerede om, at dette kan skyldes svingninger i trykket. Det anbefales ikke at slukke for radiatorerne helt i sommerperioden.

En andelshaver spurgte ind til en vedligeholdelsesplan for ejendommen, og hvorvidt en sådan var udarbejdet. Bestyrelsen var i tvivl, om der var udarbejdet en plan for år tilbage, men vil undersøge nærmere. En andelshaver oplyste om muligheden for at udarbejde en plan via www.boligservicebogen.dk - en side, som han selv er medejer af. Endvidere oplystes det, at der er mulighed for at få tilskud til energiforbedrende arbejder.

Til sidst blev der stillet forslag om, at der på arbejdsdagene bliver udført større vedligeholdelsesopgaver, eksempelvis maling af opgange.

Der var herefter ikke flere bemærkninger.

Ad 6 - Indkomne forslag.

Ad 6a - Bestyrelsen foreslår ændring i husorden: Emnet: *Cykler og barnevogne m.v.* ændres til: *Biler, cykler og barnevogne mv.* Derunder tilføjes reglen: *Det er ikke tilladt at køre bil, cykler og andet køretøj, som hører til på vejen, på fortovene.*

Forslaget blev diskuteret med særlig fokus på problemer ved flytning, såfremt forslaget blev vedtaget.

Der blev herefter stillet ændringsforslag, således at der desuden tilføjes: *Dog undtaget ved ind- og fraflytning ved ejendommen Jordbrovej 15-23/Lucernevej 3.*

Det oprindelige forslag blev først sat til afstemning. Der var 3 stemmer for, og forslaget faldt.

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning, hvor 15 af 19 repræsenterede andelshavere stemte for, og ændringsforslaget blev således vedtaget.

Ad 6b - Under *Støjskal* reglen *Brug af boremaskine, hamre og lignende værktøjer i weekenden skal ske i tidsrummet kl. 10:00 - 18:00*, ændres til: *Brug af boremaskine, hamre og lignende værktøjer skal i hverdagene ske i tidsrummet 07:00 - 20:00 og i weekenden i tidsrummet kl. 10:00 - 18:00.*

Forslaget blev kort diskuteret og herefter sat til afstemning. Alle repræsenterede andelshaverne stemte for forslaget, som således blev vedtaget.

Ad 6c - Bestyrelsen foreslår at hæve den månedlige indbetaling til MULKT-ordningen fra kr. 100 til kr. 125. Dette for at skabe større incitament til deltagelse i arbejdsdagene (første lørdag i maj og første lørdag i oktober)

Formanden Casper Schultz motiverede forslaget, som herefter blev diskuteret.

Der blev spurgt til, hvorfor bestyrelsen havde valg at foreslå en stigning til kr. 125 og ikke en højere stigning. Der blev herefter stillet ændringsforslag, således at den månedlige indbetaling til MULKT-ordningen hæves til kr. 150.

Det blev foreslået, at bestyrelsen laver en mere uddybende plan over opgaver, som forventes udført på arbejdsdagene. Bestyrelsen gjorde desuden opmærksom på, at såfremt de vurderer, at

man er lovligt undskyldt, for ikke at kunne deltage på selve dagen, kan bestyrelsen kontaktes. Bestyrelsen vil herefter vurdere, om man skal tildeles en opgave, som skal udføres en anden dag.

Forslagene blev herefter sat til afstemning. Der var 1 stemme imod og 18 stemmer for en stigning til kr. 125, og 1 stemme imod og 18 stemmer for en stigning til kr. 150.

Der kan herefter indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til genbehandling af forslagene, hvorved det endeligt kan vedtages. På den ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal repræsenterede stemmeberettiget medlemmer.

Bestyrelsen indkalder snarest muligt til ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6d - Drøftelse af Lucernevej 3, 3. tv.

Formanden Casper Schultz præsenterede sagen.

Andelshaveren af Lucernevej 3, 3. tv. blev i 2017 ekskluderet grundet manglende betaling af boligafgift jf. vedtægternes § 22b. Bestyrelsen vurderede, at andelen ikke kunne sælges grundet den høje månedlige indbetaling kontra lejlighedens størrelse og stand. Derfor udlejede den daværende bestyrelse andelen ud i god tro, for at begrænse tabet.

Eva Brandt informerede om, at Foreningen har pligt til at forsøge at sælge boligen, og hertil have dokumentation. Den videre proces herfra er således, at bestyrelsen bør kontakte ejendomsmægler og bede dem forsøge at sælge andelen.

Ejendomsmægleren vil kunne oplyse den forventede markedspris på andelen.

Såfremt ejendomsmægleren, som uvildig fagmand, vurderer, at det ikke er muligt, skal bestyrelsen have skriftlig dokumentation for dette. Bestyrelsen bør have samme udsagn fra flere ejendomsmægler. Herefter kan det tages op på en generalforsamling, om Foreningen selv skal købe andelen tilbage.

En andelshaver spurgte til, hvilken konsekvens det vil få, såfremt der ikke gøres noget. Hertil oplyste Eva Brandt, at såfremt, man vil forsøge at inddrive det skyldige fra den ekskluderede andelshaver, skal det ske, inden kravet forældes.

Sagen blev drøftet blandt de fremmødte og der var enighed om, at få den afsluttet på bedst mulig vis. Såfremt det ikke lykkes at få andelen solgt til tredjemand, var de fremmødte åbne overfor, at Foreningen køber andelen tilbage.

Bestyrelsen arbejder videre på sagen.

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

Henrik Eriksen gennemgik budgettet for året 2019/2020. Der er taget udgangspunkt i uændret boligafgift for den enkelte andelshaver.

Efter en kort drøftelse blev budgettet taget til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret periodens resultat på kr. 585.594, som forventes disponeret med betalte prioritetsafdrag kr. 490.500 og et overført resultat på kr. 95.094.

Ad 8 - Valg til bestyrelsen.

Formand Casper Schultz, bestyrelsesmedlem Betina L. Iversen og Søren Jensen var på valg.

Betina L. Iversen var ikke villig til genvalg. Formand Casper Schultz var ikke villig til genvalg som formand, men stillede op til valg som bestyrelsesmedlem.

Efter valg ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Karsten S. Nellemann	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Casper Schultz	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Søren Jensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem Tinus Van Brummelen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem Karsten Dreier	på valg i 2020
1. suppleant Peter Grønborg	på valg i 2020

Ad 9 - Valg af revisor.

Revisorhuset blev genvalgt som revisor.

Ad 10 - Valg af administrator.

Newsec A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 11 - Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Af hensyn til servering af forplejning var der var ønske om, at alle melder tilbage hvorvidt de deltager på arbejdsdage eller ej.
- Der blev spurgt til, om der var vedtaget regler omkring udlejning gennem AirBnB. Emnet blev kort drøftet og der var generel enighed blandt de fremmødte om, at indføre en begrænsning af korttidsudlejning. Bestyrelsen vil taget emnet op på et kommende bestyrelsesmøde.

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

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, som vi også forventede og berettede sidste år, da Jordbrovej 23, st. th. er blevet solgt. Antallet af andelsboliger er dermed nu 48, antallet af lejeboliger er p.t. 2 og antallet af erhvervslejemål er 4.

Angående erhvervslejemål har vi i år fået lejet to ud. Vi fandt en til at overtage Jordbrovej 21 kld. th., som har en forretning/forening, som har en fin facade og virker til at pynte i gadebilledet. Fodklinikken (Jordbrovej 15 kld. tv.) opsagde deres lejemål og vi lejede ud til en massageklinik. Vi kunne måske have haft mere is i maven og fundet en lejer, der kunne få biksen til at se mere fin og indbydende ud. Men lejet ud blev den til en fin lejeindtægt, så i det øjemed er det vel fint nok.

Beklagevist har forsikringen efter skaden sidste år på faldstammer og på røret under Jordbrovej 23/Lucernevej opsagt den udvidede rørforsikring, hvilket vi i første omgang ikke gjorde noget ved, men der bør kigges på, da rørene i bygningen er skrantende og det er nok ikke holdbart i længden ikke at have dem forsikret.

Vi har desværre igen i år haft større skader på bygningen:

- 1) Under storm faldt flere tagsten ned (Hvilket forsikringen dækker)
- 2) Et rør i kælderen under Jordbrovej 23 er sprunget her i oktober, hvilket har ført til oversvømmelse af kælderen og kælderrum og desuden inde ved Healthy Factory. (Der er p.t. tovtrækkeri mellem bestyrelse og forsikring om dækning af denne skade).

Ordningen med Silvan-konto til viceværten er stadig fungerende, men siden Silvan ikke altid har de rigtige ting og/eller udsolgt, så valgte vi at se om lignende aftale med Bauhaus kunne laves. De ville ikke kredit (ikke engang 1 kr.), så det er vi ikke kommet videre med.

Vi har nu i de seneste 2 år udskiftet alle 4 vaskemaskiner i vaskerummene, og vi kan nu måske bruge flere penge på andre fornødenheder eller spare endnu flere penge op til hårde tider.

Gæsteværelsesordningen kører ganske fint -- det er mestendels de samme personer, der låner det, men det er jævnlige lånt ud.

Efter generalforsamlingens ønske sidste år, har vi nu fastlagt, at arbejdsdagene altid bliver afholdt første lørdag i maj og første lørdag i oktober.

Med hensyn til fremmøde til arbejdsdagene, så har fremmødet igen -- Selvom det er blevet annonceret via mail -- været skuffende. Vi har derfor foreslået, at MULKT-ordningen bliver sat op fra 100 kr. pr. måned til 125 kr. pr. måned. Vi anser det for en win-win for foreningen, idet vi håber på, at det får flere til at møde op, men hvis der ikke dukker flere op, så vil det give flere penge i kassen.

Vi ved, at folk fryser i deres lejligheder (I hvert fald ved Lucernevej 3) og at rørene larmer. Karsten er sat på at få talt med Danfoss om problemet (Hvilket vi også prøvede i vinters, men de gør det ikke nemt at få fat på dem).

Slutteligt vil vi nævne, at bestyrelsen er glade for årets økonomiske resultat og håber på, at disse gode resultater fra de seneste år kan komme os til gode.

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.

Casper Schultz

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-561147121168
Tidspunkt for underskrift: 03-11-2019 kl.: 15:06:42
Underskrevet med NemID

Eva Brandt Sørensen

Dirigent NEM ID
RID: 78292499
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2019 kl.: 18:15:23
Underskrevet med NemID

Karsten Dreier

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-356515472537
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2019 kl.: 23:36:48
Underskrevet med NemID

Søren Drescher Jensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-961823513532
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2019 kl.: 16:56:11
Underskrevet med NemID

Tinus van Brummelen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-185063873463
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2019 kl.: 12:40:39
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: 15a4f74bxUsU28359137