

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B JORDBRO

År 2020, den 17. november, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Jordbro på Katrinebjergskolen - klasselokale 16, Katrinebjergvej 60, 8200 Aarhus N.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
4. Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering.
5. Indkomne forslag.
 - a. Forslag om at slette vedtægternes § 7 og afskaffe andelsbeviser.
 - b. Forslag om at ændre husorden jf. vedlagte bilag.
6. Godkendelse af budget og evt. ændring i boligafgiften.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Valg af administrator.
10. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Karsten Scheel Nullemann bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: Eva Brandt fra Newsec

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser og dagsorden, dog ikke f.s.v.a. punkt 5.a, 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 18 andelshavere ud af i alt 47 andelsboliger, heraf 3 ved fuldmagt, svarende til 38,3 %.

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

Punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Karsten Scheel Nullemann fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2019/2020, som viste et overskud på kr. 642.699,-, hvoraf kr. 489.492,- disponeres til betalte prioritetsafdrag og kr. 153.207,- til overført restandel af årets resultat.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2020 blev godkendt og andelskronen enstemmigt godkendt til kr. 4,0383.

Punkt 4 Ejendommens vedligeholdelsesstand og evt. modernisering.

Formanden Karsten Scheel Nellemann fremlagde vedligeholdelsesplan for ejendommen, som vedlægges nærværende referat.

Planen blev drøftet. Der blev gjort opmærksom på, at ingen arbejder vil blive igangsat uden det er økonomisk forsvarligt og godkendt på generalforsamling, såfremt projektets omfang kræver dette.

Punkt 5a. Forslag om at slette vedtægternes § 7 og afskaffe andelsbeviser.

Administrator, Eva Brandt præsenterede forslaget.

Andelsbeviser bruges i forbindelse med lånoptagelse, hvor der tages pant i andelen. Overdragsaftalen benyttes dog oftest frem for andelsbeviset, hvorfor andelsbeviserne i denne forbindelse er overflødige.

Dertil er sælger pålagt at aflevere andelsbeviset ved salg af lejligheden. Er beviset bortkommet, opkræves gebyr ved sælger, så der i stedet kan udstedes erstatningsbevis til køber.

Derfor er der stillet forslag om, at andelsbeviser i foreningen afskaffes, således at der ved salg ikke udleveres et andelsbevis til køber.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 12 af de repræsenterede stemmer.

Alle 18 repræsenterede andelshavere stemte for, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Punkt 5b. Forslag om at ændre husorden jf. vedlagte bilag.

Forslaget faldt, da forslaget går i mod ejendommens forsikringsbetingelser.

Punkt 6. Godkendelse af budget og evt. ændring i boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2020/2021, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2020/2021 blev herefter vedtaget.

Punkt 7. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer var Tinus Van Brummelen og Karsten Dreier på valg for to år. Begge var villige til genvalg. Begge blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Karsten Scheel Nellemann	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Casper Schultz	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Søren Jensen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Tinus Van Brummelen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Karsten Dreier	på valg 2022

Som 1. suppleant blev valgt Frederik Thurøe.

Punkt 7. Valg af revisor.

Revisorhuset blev genvalgt som revisor.

Punkt 8. Valg af administrator.

Newsec Property Asset Management Denmark A/S blev genvalgt som administrator.

Punkt 9. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- I forbindelse med rørarbejdet i kælderen, som forventes at tage ca. 3 uger, skal håndværkerne have adgang til kælderrummene. Viceværten vil kontakte andelshaverne, efterhånden som det vides hvornår, der skal være adgang til hvilke kælderrum.
- Flere beboere var ikke tilfredse med den nuværende kvalitet af rengøringen i opgangene. Opgang nr. 15 er muligvis glemt ved sidste arbejdsdag, og det ser ud til, at turnusordningen heller ikke overholdes.
- Der står enkelte grill på ejendommens fællesarealer, som er efterladt af fraflyttende andelshavere. Disse grill er til fælles brug.
- Der var ønske om at den første arbejdsdag flyttes fra starten af maj til starten af juni.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

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

Bestyrelsens beretning 2019/2020

Regnskabet viser resultat 642 t.kr., hvilket bestyrelsen betragter som tilfredsstillende.

Arbejdsdage

Arbejdsdagene gik efter bestyrelsen opfattelse godt.

Der er et nyt tiltag, hvor vi griller til frokosten, det virker til at være et hyggeligt indslag i arbejdsdagen, som vi har tænkt at fortsætte med.

Ekstra projektet ved årets arbejdsdage var at bygge ekstra kælderrum under Lucernevej 3, så lejligheder kan have et rum. Der nu etableret 4 nye rum, og der er købt materialer hjem til at bygge yderligere 3 rum.

- På den første arbejdsdag d. 27/7 var 18 andele var repræsenteret.
- På den anden arbejdsdag d. 3/10 var 23 andele var repræsenteret.

Ekstraordinære generalforsamlinger

Vi har haft tre ekstraordinære generalforsamlinger:

1. Ekstraordinær generalforsamling 5. december 2019
Til afstemning på denne ekstraordinære generalforsamlinger var forslaget om at hæve mulktordningen fra 100 kr./mdr. til 150 kr./mdr.
Forslaget blev vedtaget enstemmigt 5 stemmer for 0 i mod (2 fremmødte + 3 fuldmagter)
2. Ekstraordinær generalforsamling 14. september 2020
Til afstemning var bestyrelsens forslag om:
 - Skift af rørene i kælder plan.
 - Skift af varmestyring.Tilbud fra Flemming Sørensens vvs1
Til en pris på 420.000 kr.
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
(14 fremmødte + 9 fuldmagter til bestyrelsen)
3. Ekstraordinær generalforsamling 29. oktober 2020

Til afstemning var bestyrelsens forslag om:
 - Bestyrelsen anmoder om godkendelse til at bruge 545.000 kr. inkl. Moms (mod 420.000 kr. på sidste ekstraordinære generalforsamling) til at udskifte rør i kælderen og varmestyringen.Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
(3 fremmødte + 14 fuldmagter til bestyrelsen)

Bestyrelsen lægger op til, at omkostningerne til projektet vil ikke blive driftsført i år, men aktiveret og afskrevet over 10 år. Dette er valgt for at udjævne projektets indvirkning på andelskronen, så der ikke kommer et fald eller en meget lille stigning i det første år.

Renoveringsprojektet er startet her mandag 16/11-2020, hvor det er aftalt at varmestyringen etableres først, og derefter udskiftningen af vandrør i kælderniveau.

Vi har i år haft flere rørskader, som kan ledes tilbage til, at vandrørsinstallationen er gammel. De har heldigvis ikke givet større ekstra følgeskader.

Vi kommer i til at udskifte resten af vandrørene i ejendommen i løbet af de næste år. Det vil være en meget stor investering, men den vil efter vores mening være nødvendig. Det vil sandsynligvis gøre det muligt igen at få en skjult rørskadforsikring.

Samtaleanlæg

Der nogle lejligheder, der har problemer med samtaleanlægget. Karsten Dreier har været rundt og konstatere hvilke fejl anlægget har. Vi kan ikke få reservedele til anlægget mere pga. alder. Der er besluttet af bestyrelsen at udskifte et anlæg i en opgang til et nyt. Vi vil så bruge de gamle dele som reservedele til at reparere defekter i andre opgange. Det er meningen at udføre dette på en arbejdsdag. Men det er ikke blevet udført i år, da vi har prioriteret ekstra kælderrum til dem, der ikke har noget rum.

Male terrassedøre

Bestyrelse vil gerne gøre opmærksom på at alle terrassedøre skal males, hvis de ikke er blevet indenfor de sidste 5 år. Det er andelshavers ansvar at vedligeholde terrassedøren.

Der er indkøbt materiale til dette som kan rekvireres ved vores vicevært Frederik på tlf. nr. 31957245.

Til foråret vil der komme en inspektion, hvor der vil blive givet en tidsfrist, hvis terrassedøren ikke er blevet malet.

Hvis ikke terrassedøren bliver malet indenfor fristen, vil der blive sat en maler på opgaven. Dette vil være på andelshavers regning.

Hvis man har problemer eller spørgsmål vedrørende slibning og maling kan Tinus kontaktes på telefon 42374805

Ny Vicevært

Vi har fået ny vicevært, det er Frederik Thurøe, han har været det siden 1. februar 2020.

I samme åndedrag skal lyde en stor tak til vores tidligere vicevært Tinus van Brummelen, for hans arbejdsindsats for foreningen.

Vedligeholdelsesplan for AB Jordbro

1. Ny Varmestyring + Nye rør til brugsvand i kælderen 2020
2. Brugsvand installationer i lejligheder
3. Rottespærre i kloakkerne
4. Male opgange
5. Faldstammer på Lucernevej
6. To strenget varmeanlæg
7. Taget på cykelskur

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: 19-11-2020 kl.: 14:21:56
Underskrevet med NemID

Eva Brandt Sørensen

Dirigent NEM ID
RID: 78292499
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2020 kl.: 10:04:47
Underskrevet med NemID

Karsten Dreier

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-356515472537
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2020 kl.: 12:29:00
Underskrevet med NemID

Karsten Scheel Nellemann

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-640423667191
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2020 kl.: 12:31:51
Underskrevet med NemID

Søren Drescher Jensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-961823513532
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2020 kl.: 17:31:54
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: 2c8ea6ceQwk241047708