

A/B MESSINAGÅRDEN - REFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen afholdt: 17. april 2013

Sted: Sløjfen, Øresundsvej 69

Referent: Lisbeth Ketels, Boligadministratorene A/S

Den 17. april 2013 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Messinagården.

Til stede ved generalforsamlingen var repræsentanter for 41 andelshavere, herunder 1 ved fuldmagt, Allan Rigelsø og Lisbeth Ketels fra Boligadministratorerne A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og årsbudget.
4. Indkomne forslag.
5. Valg til bestyrelsen.
6. Eventuelt.

Formand Jens Mose bød velkommen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent.

Allan Rigelsø blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen blev afholdt og var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Bestyrelsen havde modtaget forslag fra Pernille Roshoff, som desværre var indleveret for sent, og derfor ikke blev behandlet på generalforsamlingen.

Lisbeth Ketels blev valgt som referent.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev omdelt ved fremmøde og vedlægges referatet.

For at hindre tyverier på ejendommen, blev bestyrelsen opfordret til at undersøge muligheden for optimering af låsesystemet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og årsbudget.

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2012. Regnskabet er afgivet uden forbehold

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, i forbindelse med at der er ændret indregningsprincip på ejendommen fra købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger til dagsværdi, hvilket er den regnskabsmodel som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anbefaler. Det giver bl.a. mulighed for sammenligning af nøgletal mv. andelsboligforeninger imellem.

Boligafgiften er en anelse mindre end budgetteret, hvilket skyldes, at boligafgiftsstigningen vedtaget på generalforsamlingen i april 2012 er budgetteret med 12 måneder, men der alene er betalt forhøjelse for 7 måneder.

Udgifterne er lidt lavere end budgetteret, hvilket bl.a. skyldes, at der er anvendt ca. kr. 300.000,00 mindre på vedligeholdelse.

Administrationsudgifterne er større end budgetteret, hvilket skyldes tilmeldingsafgift til YouSee samt forhøjet udgift til Ista, grundet nye malere.

Telefonudgifterne er steget, hvilket skyldes, at der i forbindelse med etablering af det nye betalingsanlæg i vaskekælderen er sket tilmelding til bredbånd. Bestyrelsen er ved at undersøge dette nærmere, idet udgiften synes for høj.

Jens Mose kunne glæde sig over, at el-udgiften er noget lavere end tidligere, hvilket formentlig skyldes de investeringer man har foretaget ved etablering af nye lyskilder i kælderarealerne.

Årets resultat er på kr. 527.431,00, der var budgetteret med et resultat på kr. 298.238,00.

Pr. 31. december 2012 var der en likvid beholdning på kr. 542.420,00.

Der blev spurgt til, hvorfor tomgangslejen er steget så meget. Dette skyldes liggetiden hos ejendomsmægler, når lejeboligerne skal sælges. Bestyrelsen ønsker ikke, at der sælges til langt under niveau, idet dette vil kunne påvirke salget af de øvrige lejligheder der er til salg i foreningen.

Opmærksomheden blev endvidere henledt på, at bankgælden på kr. 948.329,00 er bortfaldet, og at der nu er et indestående på bankkontoen. Dette skyldes bl.a., at der er solgt lejebolig. Provenuet ved salg indtægtsføres ikke, men bogføres direkte på balancen.

Andelskronen blev foreslået fastsat til kr. 12.630,00 pr. m².

Budgettet blev herefter gennemgået.

Regnskab, andelskrone samt budget blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Indkomne forslag

Vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal af de afgivne stemmer, uanset tilstedeværende medlemmer.

Der var ikke 2/3 medlemmer til stede ved generalforsamlingen, hvorfor en endelig vedtagelse af forslag B) ikke vil kunne gennemføres, førend der har været afholdt ny generalforsamling.

Forslag a) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 16, jfr. bilag.

Forslaget blev vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 18. april 2012. Der var imidlertid ikke nok til stede for en endelig vedtagelse, hvorfor forslaget nu kan vedtages endeligt med 2/3 flertal.

Forslaget blev vedtaget, idet alene en enkelt var imod, og er nu en gældende del af foreningens vedtægter.

Forslag b) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 18, jfr. bilag.

Forslaget vil give en sælger mulighed for at kræve bankgaranti fra en køber, såfremt handelen er indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen. Det kan give en sælger sikkerhed for gennemførelse af handelen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget – og skal nu behandles på ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Forslag c) Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til renovering af legepladsen for ca. kr. 100.000,00.

Bestyrelsesmedlem Peter Alby har undersøgt mulighederne for en renovering af legepladsen, der for nuværende er gammel og nedslidt, ligesom der er problemer med at overholde sikkerhedskravene på legepladsen.

Der blev herefter lagt op til, at der nedsættes et udvalg omkring legepladsen, således at så mange som muligt bliver tilgodeset.

Såfremt der i udvalget bliver enighed om, at der bør etableres ny legeplads, vil udgiften formentlig overstige kr. 100.000,00. Allan Rigelsø gjorde i denne forbindelse opmærksom på, at en udgift udover kr. 100.000,00 vil kunne afholdes via budgetposten ”vedligeholdelse”, såfremt bestyrelsen ikke har anvendt de budgetterede kr. 1.000.000,00.

Udvalget kom til at bestå af: Peter, Bennedikte, Farida, Maria, Mariam og Deria.

Der var et enkelt input til legepladsen: ”Jorden er giftig”-materiale er altid populært!

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag d) Bestyrelsens orientering omkring energirenoverende arbejder på ejendommen.

Bestyrelsesmedlem Jørgen Larsen forestod præsentationen af bestyrelsens indledende arbejder omkring energirenoverende projekter på ejendommen.

På generalforsamlingen i 2012 blev bestyrelsen bevilliget kr. 200.000,00 for udarbejdelse af pilotprojekt. Bestyrelsen har selv forestået dette arbejde, og har p.t. alene anvendt kr. 35.000,00 for udarbejdelse af rapport omkring varmefordelingen på ejendommen.

Ekstra isolering vil kunne ske ved isolering af gavle samt isætning af nye vinduer. Udgiften for isolering af gavle vil beløbe sig til ca. kr. 3.300.000,00. Udgiften til udskiftning af vinduer vil udgøre ca. kr. 9.500.000,00. Der vil kunne opnås mindre offentlige tilskud i forbindelse med isoleringsarbejderne.

Gavle og vinduer skal nødvendigvis ikke udføres samtidig, men isoleringen skal i så fald udføres først.

I forbindelse med disse indledende arbejder har bestyrelsen endvidere fået undersøgt højhusets nordside for betonskader, idet der kan ses rustpletter flere steder. Det er i denne forbindelse konstateret, at der er alvorlige betonskader, som det vil være nødvendigt at få repareret indenfor den nærmeste fremtid. Udgiften hertil er estimeret til ca. kr. 6.000.000,00.

Det vil således blive nødvendigt med optagelse af nyt lån for en finansiering heraf. Rapporten var først modtaget umiddelbart før generalforsamlingen, hvorfor bestyrelsen ikke har haft mulighed for at følge op på denne.

Dette projekt overskygger naturligvis de energioptimerende projekter, og bestyrelsen vil nu arbejde videre med dette med henblik på forelæggelse for andelshaverne.

Ad. 5. Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Jens Mose – ønsker genvalg

Mushtaq Ahmed – ønsker genvalg

Vahit Bekar – ønsker genvalg

Endvidere ønskede Niels-Erik Christensen at stille op til bestyrelsen.

Jens Mose blev genvalgt som formand for 2 år.

Generalforsamlingen skulle herefter afgive deres stemmer mellem Mushtaq Ahmed, Vahit Bekar og Niels-Erik Christensen for de 2 sidste pladser i bestyrelsen.

Ved afstemningen fik Mushtaq Ahmed 35 stemmer, og blev således valgt for 2 år.

Vahit Bekar og Niels-Erik Christensen fik begge 20 stemmer. Efter ny afstemning var der på ny stemmelighed. Allan Rigelsø foretog herefter lodtrækning, hvorefter Niels-Erik Christensen blev valgt for 2 år.

Tom Denver blev valgt som suppleant.

Valget af bestyrelsen resulterede derfor i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Jens Mose	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Mushtaq Ahmed	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Niels-Erik Christensen	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Peter Alby	På valg 2014
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Larsen	På valg 2014
Suppleant	Tom Denver	På valg 2014

Ad. 6. Eventuelt

Havemøblerne er i dårlig stand. Bestyrelsen har indkøbt materiale for reparation, ligesom de undersøger mulighederne for evt. at indkøbe nye. Det er droppet at have parasoller, idet der ikke bliver passet på disse.

Der er indkøbt 4 m. højt grantræ, således at der ikke fremover skal opsættes træ ved juletid.

Markiser kan alene opsættes efter gældende aftaler. Kontakt evt. bestyrelsen herom.

Generalforsamlingen sluttede herefter kl. 20.00.

København, den 22. 04. 2013

Allan Rigelsø – dirigent

AB Messinagården

Årsberetning 2012

Bestyrelsen har i det forløbne år brugt meget tid på at løse problemer med affaldshåndtering. Det skyldes at mange beboere ikke sørger for at lægge deres affald i lukkede poser før det kastes i skakten. I flere tilfælde har vi set os nødsaget til at lukke skakten i de respektive opgange for en periode. Vi har ikke andre pressionsmidler og vi er jo også nødt til at sørge for ordnede arbejdsforhold for vores funktionærer. I den forbindelse bør det bemærkes, at vi i løbet af året har haft Arbejdstilsynet på kontroltilsyn. De tildelte arbejdspladsen en grøn smiley.

50 års jubilæum.

Vi aflyste den planlagte jubilæumsfest på grund af manglende tilslutning til at hjælpe med at arrangere festen.

Hunde

Vi har i årets løb modtaget mange orienteringer fra folk som passer hund for familie og venner. Det har vi hidtil accepteret når det drejede sig om en kortere periode, men fremover vil vi ikke tillade det, da tidsrummene hvor pasningen står på bliver længere og hyppigheden er stigende.

Netto

Igen i år har vi været nødsaget til at irettesætte Netto. Manglende overholdelse af reglerne for hvornår der må leveres varer til butikken gjorde at vi indkaldte dem til et møde hvor distrikschefen og bestyreren deltog. Vi håber det har hjulpet så alle kan nyde deres nattesøvn uden afbrydelser.

Tyveri

Messinagården har været plaget af flere former for tyveri. Vi har dels haft besøg af tricktyve - der er begået indbrud i flere kælderrum – kontoret har haft besøg af ubudne gæster som smadrede staldøren fuldstændig – John og Jack har mistet værktøj som de opbevarede i et kælderrum. Det der bekymrer os mest er at tyvene åbenbart har let ved at komme ind i kældre og opgange. Der er nemlig ikke konstateret opbrud af hoveddøre i forbindelse med tyverierne.

Energiøptimering.

Vi har brugt en del tid på at undersøge mulighederne for energiøptimering af Messinagården. Der er fra leverandørens side varslet en pæn stigning fjernvarmeprisen, hvilket gør det endnu mere påkrævet at få forbedret ejendommens isolerings-tilstand.

Endelig forår.

Man troede næsten ikke at foråret ville komme. Igennem en lang og kold vinter med meget sne skal vi ikke glemme at anerkende Jack og John`s store indsats for at holde veje og fortove farbare. En stor tak til dem.

Bestyrelsen

Forslag 6. a

Ændring af vedtægter vedr. el- og vvs-installationer ved salg

Der foretages stadigt flere ændringer i lejlighedernes el- og vvs-installationer og det er nødvendigt at sikre sig, at installationerne lever op til lovgivningens krav, da ulovlige installationer kan medføre skader på såvel ejendommen som på beboere. Herudover kan der i forbindelse med salg af lejligheder opstå tvist omkring ulovlige installationer, hvilket man i vidt omfang kan undgå, hvis man vælger at indføre en regel, hvorefter der skal foreligge dokumentation for installationernes lovlighed, når en lejlighed sættes til salg.

Bestyrelsen foreslår på denne baggrund, at der i vedtægterne indføres en bestemmelse, hvorefter der ved salg af en andelslejlighed skal foreligge en godkendelse af såvel el- som vvs-installationerne i andelslejligheden.

F.s.v. angår reglerne omkring forandringer i lejlighederne i øvrigt henvises til vedtægternes § 11.

§ 16 nyt stk. 2

Sælger skal ved salg og inden lejligheden vurderes af den af bestyrelsen udpegede vurderingsmand fremskaffe en godkendelse af såvel el-installationerne som vvs-installationerne i lejligheden. Godkendelsen skal være foretaget af henholdsvis en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør. Omkostningen til godkendelserne afholdes af sælger.

Forslagsstiller:

Bestyrelsen.

Forslag 6. b

Bankgaranti ved andelsoverdragelse

Der ønskes i stigende grad bankgaranti fra sælgerside ved andelsoverdragelse. Det synes naturligt ved aftaler med lang overdragelsestid, da det er bundet med stor risiko for sælger, hvis køber ikke kan rejse den fornødne finansiering.

Bestyrelsen foreslår, at sælger får mulighed for at kræve, at køber af andelen skal stille en sædvanlig bankgaranti forud for indbetaling af købesummen (det ændrede/det nye er markeret med **fed** skrift):

Ændring af § 18 afsnit 5 vedrørende fremgangsmåde ved andelsoverdragelse:

Overdragelsessummen indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehaver udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 4 uger før overtagelsesdagen, kan sælger kræve, at køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponerer købesummen eller stiller standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

Forslagsstiller:

Bestyrelsen.