

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Holluf Have III, afholdt onsdag, den 27. marts 2019, kl. 19:00 i beboerhuset, Klokkens Kvarter 174

Følgende andelsboliger, var repræsenteret:

Klokkens Kvarter 100
Klokkens Kvarter 102
Klokkens Kvarter 104
Klokkens Kvarter 106
Klokkens Kvarter 108
Klokkens Kvarter 110
Klokkens Kvarter 112
Klokkens Kvarter 118 ved fuldmagt
Klokkens Kvarter 126
Klokkens Kvarter 128
Klokkens Kvarter 134
Klokkens Kvarter 136
Klokkens Kvarter 140
Klokkens Kvarter 142
Klokkens Kvarter 144
Klokkens Kvarter 146
Klokkens Kvarter 150 ved fuldmagt
Klokkens Kvarter 152 ved fuldmagt
Klokkens Kvarter 154
Klokkens Kvarter 156
Klokkens Kvarter 158
Klokkens Kvarter 160

Der var herved 22 medlemmer af foreningens 29 medlemmer til stede.

fra administrationen var mødt:
John Lund

1. Valg af dirigent.

Formand for bestyrelsen, Anders Chemnitz, bød velkommen til generalforsamlingen, og blev straks afbrudt af Marianne Iversen, der højlydt og bestemt fremsatte påstand om, at generalforsamlingen ikke var lovlig indkaldt, idet den ikke var foretaget af bestyrelsen men af administrator og at administrator ikke havde adgang til generalforsamlingen.

Anders Chemnitz henviste til vedtægternes i § 24, stk. 1 og 3, der bestemmer formen for indkaldelse og eksterne personers adgang til at deltage i generalforsamlingen

I forlængelse heraf afgav Marianne Iversen et længere højrøstet indlæg og påstande om at der blev henvist til falske vedtægter og ville ikke lade formand Anders Chemnitz tage ordet for videre gennemførelse af generalforsamlingen.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Marianne Iversen blev opfordret til at medbringe egen rådgiver til næste generalforsamling.

Anders Chemnitz blev med 21 medlemmers tilslutning valgt som dirigent.

Det blev herefter med 21 medlemmers tilslutning bekræftet, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Anders Chemnitz aflagde bestyrelsens beretning. Beretningen blev gentagne gange afbrudt med udbrud og kommentarer fra Marianne Iversen.

Kopi af beretningen vedlagt dette referat.

I forlængelse af beretningen fremviste Anders Chemnitz en 40-50 cm høj stak breve, der er modtaget, gennem det seneste år, fra Marianne Iversen.

Anders Chemnitz oplyste, at han opfattede brevene som chikane og frabad sig yderligere chikane fra Marianne Iversen.

Andre medlemmer fremviste lignende bunker af breve og flere leverede brevene retur til Marianne Iversen med ønske om ikke at modtage flere breve.

Beretningen blev godkendt med tilslutning fra 21 af de fremmødtes medlemmers stemmer.

3a. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskab og revisionspåtegning

John Lund gennemgik regnskabet for 2018.

Herunder blev oplyst om fejl i nøgletallenes punkt F1 i tidligere års regnskaber, idet der var anført at ejendommen blev værdiansat iht. anskaffelsessum i stedet for offentlig vurdering.

Oplysningen har ikke haft indvirkning på andelskronen, idet beregningerne for værdiansættelse er opgjort iht. offentlig vurdering og anført korrekt i referaterne fra generalforsamlingerne.

Regnskabet blev godkendt med 21 af de fremmødtes stemmer. 1 stemte mod godkendelse af årsregnskabet.

3b. Forslag til samt vedtagelse af værdiansættelse.

Den i foreningens årsregnskab for 2018 anførte andelsværdi blev vedtaget med 21 af de fremmødtes stemmer.

Andelsværdien opgøres på baggrund af seneste kendte offentlige ejendomsvurdering (1/10 2017).

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Andelsværdien udgør herefter :

Type	Værdi
63/65 m ²	543.852
86/88 m ²	674.377
108/110 m ²	783.147

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligydelse, rykkergebyr og ventelistegebyr.

John Lund gennemgik det fremsendte forslag til budget for 2019.

Boligafgiften fastholdes uændret, mens fællesbidrag hæves med kr. 154 pr. måned pr. bolig. Ændringen træder i kraft pr.1/5 2019.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5a. Valg af administrator

Ulrik Pedersen oplyste, at han har indhentet alternative tilbud, men havde ikke nået at lave konkret sammenligning med nuværende administrationsaftale, og fremlagde ikke forslag om anden administrator.

Bestyrelsen indstillede Domhusgaarden Ejendomsadministration til genvalg.

Marianne Iversen oplyste, at hun ikke ville anerkende bestyrelsens indstilling, men fremlagde ikke et alternativt forslag til afstemning.

Domhusgaarden Ejendomsadministration blev herefter, med 21 af de fremmødtes stemmer, genvalgt som administrator.

5b. Valg af revisor

Kate Abild (nr. 140) blev med samtlige de tilstedeværende medlemmers stemmer, genvalgt som revisor.

6. Indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen

1. Ændring af vedtægternes § 31.

Nuværende tekst :

"Stk. 1. Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en registreret/statsautoriseret revisor som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser."

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

Forslag til ny formulering, i henhold til ABF's standardvedtægt :

"Stk. 1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt garantiforsikring til, som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser."

Forslaget blev ved skriftlig afstemning vedtaget med 21 stemmer for og 1 mod.

2. Maling af carporte mv.

Forslaget blev drøftet.

John Lund redegjorde for påvirkning på hhv. andelskrone og likviditet ved vedtagelse af såvel forslag vedr. maling af carporte og udskiftning af tagrender.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte maling af carporte mv indenfor en ramme på ca. kr. 350.000.

3. Udskiftning af tagrender

Forslaget blev drøftet.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte udskiftning af tagrender indenfor en ramme på ca. kr. 650.000.

Forslag fra Marianne Iversen

1. Valg af anden administrator

Forslaget blev behandlet under punkt 5 a.

2. Refusion af udgift til juridisk bistand

Marianne Iversen redegjorde for sit krav om refusion af kr. 3.700 for hendes udgifter til juridisk assistance vedr. forhold omkring udestue ved hendes køb af andelsbolig.

Forslaget blev debatteret og herefter bragt til skriftlig afstemning.

Forslaget blev ikke vedtaget. (2 stemte for refusion, 17 stemte mod og 1 blank stemme)

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

3. Medlemskab hos ABF

Marianne Iversen redegjorde for forslag.

Forslaget blev drøftet. Herunder blev oplyst, at foreningen tidligere har været medlem.

Forslaget blev ikke vedtaget, idet der ikke kunne opnås flertal for forslaget.

Marianne Iversen forlod herefter under støj generalforsamlingen.

7. Valg

a. Bestyrelse

Antal medlemmer i bestyrelsen blev drøftet. Det blev tilkendegivet, at det er ønskeligt med 4 personer i bestyrelsen (incl. formand)

Ulrik Pedersen, Ina Andersson, Edith Kjengaard og Elizabeth Chemnitz meddelte at de ønskede valg til bestyrelsen.

Edith Kjengaard og Elizabeth Chemnitz blev ved skriftlig afstemning genvalgt til bestyrelsen for en 2 årig periode.

Ulrik Pedersen blev valgt som suppleant.

De der ikke var flere kandidater til stede, der ønskede valg blev der ikke valgt yderligere suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af :

Formand Anders Chemnitz (nr 136). Valgt for 2 år i 2018.

Henrik Petersen (nr. 100). Valgt for 2 år i 2018.

Edith Kjengaard, (nr. 158)

Elizabeth Chemnitz (nr. 102)

b. Webmaster

Det var enighed om at bestyrelsen fortsat varetager vedligeholdelse mv af foreningens hjemmeside.

c. Festudvalg

Susanne Hansen (nr. 100), Ulrik Pedersen (nr. 146) og Anders Chemnitz (nr. 136) blev genvalgt.

DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

8. Eventuelt.

Egon Sørensen opfordrede formanden til at være mere punktlig med klipning af hæk ved dennes egen bolig, således at bestyrelsen har "orden i egne rækker", såfremt der opstår behov for at påtale manglende vedligeholdelsesopgaver hos foreningens øvrige medlemmer.

Marianne Iversen's opførsel på de seneste års generalforsamling samt øvrige chikaner overfor bestyrelse og øvrige andelshavere blev debatteret.

Anders Chemnitz oplyste, at han opfattede hendes opførsel som chikane og mente at en eksklusion kunne komme på tale såfremt den chikanerende adfærd fortsætter. Han henviste blandt andet til vedtægterne og lejelovens bestemmelser.

Da ingen herefter ønskede ordet, hævedes generalforsamlingen ca kl. 21.30.


Dirigent


Anders Chemnitz

Referent


John Lund

Tiltrædt af bestyrelsen :


Anders Chemnitz
(formand)


Elizabeth Chemnitz


Edith Kjengaard


Henrik Petersen

Bestyrelsens beretning 2018

Vi har rigtig gode vilkår i vores andelsforening. Vi har en boligmasse med en offentlig ejendomsvurdering på 27,5 millioner kroner. Heraf har vi realkreditlån for 7,1 millioner kroner. Og ydermere har vi et indestående på 1,1 million.

Men vi begynder også at se nogle vedligeholdelsesopgaver i fremtiden, som ikke er en del af planen. Vi har haft nogle store rør-skader i de høje huse, hvor rørene ikke var konstrueret korrekt ved opførslen af husene. Det har betydet to store forsikringsager med brud på rørene. Derudover har vi haft en reparation af samme rør i ét andet hus, hvor det ikke var en forsikringsag.

Konklusionen fra fagfolk er at vi ikke skal tjekke alle de høje huse, men alle skal være opmærksomme på problemer med afløb og gurglende lyde i badeværelset.

Vi skal være opmærksomme på disse skjulte fejl, da vi selv har vedligeholdelsespligten. Vi kan ikke læne os tilbage og vente på at rørene sprænger, da vi hurtigt vil få et problem med vores husforsikring. Vi er faktisk allerede der, hvor vores skadeshistorik er for dårlig til at vi kan opnå et bedre tilbud på forsikringen. Og vi skal ikke stå i den situation at vi må tegne en husforsikring med undtagelser omkring rør-skader.

Forespurgt om ny håndværker liste. Denne udarbejdes om omdeles, eller alternativt lægges på hjemmeside.

Vi har derfor gennemgået de rør vi kunne komme til, og på den baggrund er der udarbejdet et tilbud på at udbedre de tæringer vi kan se.

Vi blev også gjort opmærksom på at der manglede en lovlig afdækning på det kabel der går mellem hus og skur nogle steder. Det var en overkommelig affære og arbejdet er udført.

Murer vil komme inden sommer og reparere løse fuger og nogle få sokler med revner.

Tømrer har udarbejdet en liste over mangler, som udmønter i nogle reparationsopgaver samt udskiftning af 12 vinduer og 2 termoruder.

Lige nu betaler vi penge for at have vores penge stående i banken. I stedet kan vi bruge nogle af de opsparede midler til vedligehold. Det vil også bevirke at andelene kan sælges til prisen fremover. Hvis vi intet gør, og bliver ved med det, så vil vi med årene fremstå mindre attraktivt.

Der er siden sidste beretning handlet to huse. Marianne og hendes søster har overtaget nr. 156. Michael Larsen har overtaget nr. 108.

Sammenholdet i foreningen er for det meste godt, men én persons skrivelser har fyldt alt for meget. For at illustrere eksemplet har vi medtaget alt det vi har modtaget. Og meget af det er skrevet i et injurierende sprog som vi ikke kan acceptere. Det er ikke ligefrem befordrende for min lyst til at bidrage. Jeg og resten af bestyrelsen gør ikke dette stykke arbejde for sjov eller for egen vindings skyld. Så var min tid meget bedre brugt på andet. Vi gør det fordi vi gerne vil køre vores forening til alles bedste.

Uenighed er altid velkommen, men ikke på den måde det bliver fremført her. Så fra bestyrelsen skal lyde en opfordring til at behandle hinanden ordentligt og respektere vores forskelligheder.