

Referat af den ordinære generalforsamling, d. 2.5.91 & 3.5.91

1. Valg af dirigent og referent.

J.B. konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, og bød deltagerne velkommen. Jytte Jensen blev valgt som dirigent. J.B blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Formandens, eller i dette tilfælde, bestyrelsens beretning havde i år form af en punktvis gennemgang af de sager, som bestyrelsen havde været stillet over for i det forløbne år.

Opsummering af forrige ordinære general forsamling.

Referat af dette punkt er unødvendigt, da det står at læse i referatet af samme.

Tagrenoveringen.

Meget kort fortalt var der løbende en masse ting, som bestyrelsen skulle tage stilling til eller finde ud af eller gøre eller, hvad der var sværest, få andre til at gøre. Dette betød også, at der ustandseligt var bestyrelsesmøder. Derudover gjorde bestyrelsen opmærksom på at det er meget vigtigt, at nøgler til loftsrum bliver udleveret, gerne i en forsejlet kuvert. Bestyrelsen skal have adgang til disse loftsrum, pga. mistanke om utætheder i taget.

Forsikring.

Da BALTICA opsagde vores forsikring i 1990, var bestyrelsen nødt til at finde en ny forsikring. Bestyrelsen kontaktede forskellige selskaber, heriblandt TRYK, CODAN, ALM. BRAND og ALKA. Sidstnævnte havde det bedste tilbud hvorfor de pr. 20/7-90 blev vores nye forsikringsselskab.

Fremleje.

Bestyrelsen havde i det sidste år haft en del problemer med fremleje, både hvad angår længden af disse, prisen og hvor ofte. Det blev under- streget, at enhver form for fremleje skal godkendes af bestyrelsen, og bestyrelsen aldrig vil kunne godkende en husleje, der overstiger den alm. husleje + max 5. % som kompensation for nedskrivninger på evt. dokumenterede forbedringer.

Bytteretten.

Der havde i det forløbne år ikke været nogen, som gjorde brug af muligheden for bytte, og bestyrelsen havde derfor ingen kommentarer til dette.

Salg af lejligheder.

Der har det sidste halve år været en del lejligheder til salg, og bestyrelsen understregede, at alle bestående forbedringer i en lejlighed kræver ibrugtagningstilladelse, og at andelshaveren selv er ansvarlig for at en sådan findes. Hvorledes den kommende bestyrelse vil administrere dette er selvfølgelig op til denne, men den afgående bestyrelsen anbefalede flg. fremgangsmåde :

- Andelshaveren indhenter byggetilladelse hos bestyrelsen.
- Andelshaveren indhenter ibrugtagningstilladelse fra mag.
- Andelshaveren fremviser ibrugtagningstilladelsen til bestyrelsen.

Klubværelser.

Som sædvanligt har der været en masse bøvl med vores klubværelser, alt for meget i forhold til deres husleje. Derfor har bestyrelsen i det sidste år valgt at betragte ventelisten til klubværelserne som en liste over inter. uden hensyntagen til hvornår de måtte være blevet tilmeldt denne.

Rydningen af lofter.

I forbindelse med tagrenoveringen blev alle andelshaverne bedt om at gøre deres loftsrum tilgængelige. Dette afslørede følgende :

- En del af andelshaverne kan ikke læse.
- En del loftsrum blev ikke benyttet til andet end skrammel efterladt af tidl. og eksis. andelshavere.

Som konsekvens af dette indkaldte bestyrelsen til utallige arbejdsweekend'er (også på hverdage), hvor disse rum skulle ryddes. Resultatet var meget nedslående, loftsrummene blev ryddet men der var igennemsnit kun 3 personer udover bestyrelsen der mødte op. Hvis dette skulle tages som et udtryk for den gængse holdning til fællesarbejde i foreningen, anbefalede bestyrelsen en revurdering af budgettet.

Rydningen af kælderen.

Efter at alle kælderrum var ryddet, blev der sørget for effektiv udluftning, men pga. en stor fugtighed i træværket var det nødvendigt, at rydde kælderne for al træværk.

Hvad så nu ??

Den gamle bestyrelsen rundede deres beretning af med en opfordring til den nye bestyrelse. Uddeleger en del af det arbejde, som ikke henhører under decideret bestyrelsesarbejde, så som :

- a. Storskrald.
- b. Gadefejning.
- c. Trappevask.
- d. Bag/festlokale.
- e. Dørskilte.
- f. Badeklub.

Dermed ikke sagt at disse personer skal udføre arbejdet, blot sørge for at det bliver gjort.

Til bestyrelsens beretning var der følgende kommentarer/spørgsmål

Svend Hendrup.

Udtrykte utilfredshed over bestyrelsens langsommelig behandling ved salget af lejlighed nr. 7, og bekymrede sig over at overdragelses dokumenterne var blevet væk i en hel måned. S.H. spurgte om det fremover ville være det normale procedure at salg af lejligheder ville tage så langt tid.

Bestyrelsen svarede at det naturligvis ikke var normalt procedure, og forklarede de nærmere omstændigheder ved netop dette salg.

Vedr. papirernes forsvinden forklarede bestyrelsen at papirerne var ved et fejl blevet mislagt i stedet for at blive indsendt. Man troede først at sagen lå hos administrationen, og først opdagede at dokumentet manglede 2-3 uger senere.

Man bad administrationen om at gennemgå deres papirer, og derefter gennemgik vores egne, hvorefter papirerne blev genfundet.

Det blev også understreget at der i den pågældende periode har været solgt hele 7 lejligheder i foreningen, samt været en del udskiftning i klubværelserne.

Flere af sælgerne er især tilfreds med bestyrelsens grundig gennemgang af lejlighederne, da dette har afsløret manglende ibrugstagnings tilladelser, og andre mangler som sælgerne overtog da de selv købte lejligheden. Det er andelshaverens ansvar at lejlighedens installationer er lovlige, selv om der ikke er blevet ændret ved boligen siden man har købt den.

Jens Jensen.

Fortalte at man for flere år siden var blevet enige om at der skulle udarbejdes et bilag til overdragelses aftalen som vedrørte rydning af loftsrum.

Bestyrelsen fortalte at denne opgave manglede at blive udført, og at der skal males numre på dørene til samtlige loftsrum før dette kan lade sig gøre. Bestyrelsen har sikret sig at fraflyttende andelshavere har fjernet deres ejendele fra ejendommen.

Marianne Weischer.

Ønskede at høre om trappevaskanordningen virkede i samtlige opgange, og undskyldte de manglende lister i januar.

Beboerne i opgang 23 og 27 var godt tilfreds med trappernes tilstand.

Beboerne i opgang 25 var ikke tilfreds, da der tit manglede at blive vasket trapper i op til 3 uger ad gangen.

Jacob Melnik.

Gjorde opmærksom på at man i fremtiden skulle finde en til at feje gade & gård, da han ikke ville kunne udføre denne opgave i fremtiden.

Jacob oplyste også at bestyrelsen ikke fik udleverede alle af bestyrelsens papirer fra den afgående bestyrelse før 2 måneder efter at bestyrelsen var blevet valgt.

Jacob fortalte også at i løbet af 1990 havde bestyrelsen haft flere opgaver som skulle klares end der samlet havde været i de fem foregående år.

Bestyrelsen har holdt ugentlige bestyrelses møder (32 stk.), ugentlige byggemøder, et antal varslede og uvarslede arbejdsdage.

Anne-Katrine Mortensen.

Efterlyste kopier af administrationens brev vedr. ansættelse af andelskronen.

Bestyrelsen oplyste at man havde kopier af dette brev, og hvis der var andelshavere som var interesserede i at læse brevet kunne de få et kopi i pausen.

Vedr. ansættelse af andelskronens værdi blev det oplyst at vi bruger den 17.nde alm. vurdering som basis for andelskronen og at man forventede at den 19. alm. vurdering ville komme i løbet af de kommende år.

Jacob bemærkede at der ellers var mulighed for at bruge ejendommens handelsværdi som basis for andelskronen, dog var det ikke sikkert at vurderingen ville være gunstig.

Under alle omstændigheder skulle man gøre vurderingsmændene skriftligt opmærksom på de forbedringer man har foretaget i ejendommen.

Kirsten Andersen.

Roste bestyrelsen for det arbejde som de har udført i 1990.

J.B. Martin.

Afsluttede bestyrelsens beretning ved at fortælle at de største opgaver i 1990 var: Tagrenovationen, ugentlige møder og dagligt eftersyn; Fremlejere, de mange kontrakter; Lejere, som har misligholdt deres lejekontrakter; Loftsrum og kælder rydningen; Gårdsagen. Der er i fremtiden mere at tag fat i, blandt andet understøttelse af etage adskillelsen mellem kælder og stue i 23 og 25.

J.B. oplyste at grundet arbejdspress fratrådte Jacob sin post i bestyrelsen, og at Anne og J.B. ikke ønskede at genopstille.

Samtlige repræsenterede andele godkendte bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 1990.

Morten og J.B. gennemgik et grafisk fremvisning af foreningens økonomi siden 1985.

De mest bemærkelsesværdige punkter var:

- At vi har haft et mindre overskud i 1985, og har haft underskud især i 1988 (gårdrenovation) og i 1990 (tagrenovation).
- Udgifter til udvendige vedligeholdelse har været forholdsvis lave i 1985 og 1986 (mindre end 200.000), men at i 1987 - 1990 har de været større pg.a. gården og tagrenovationen.
- Ved eget arbejde i 1990 har vi sparet 85.000 (325 mandetimer) samt i de første fem måneder af 1991 for 43.000 (165 mandetimer)
- Udgifter til forsikringer & brandbidrag har steget fra ca. 35.000 til over 60.000 i 1988 og 1989, og er igen faldet i 1990 da vi skiftede forsikringsselskab.
- Udgifter til renholdelse steg fra 25.000 i 1986 til mellem 37.000 og 42.000 i 1987 - 1989, og er igen faldet til ca. 25.000 i 1990 da vi nu selv renholder trapperne.
- Omkostninger ved vandforbruget er steget fra ca. 20.000 i 1987 til et forventede 80.000 i 1991. Dette skyldes tildeles at prisen pr kubikmeter vand er steget meget i løbet af perioden, samt at vandforbruget i ejendommen er steget. Bestyrelsen opfordrer atter alle til at sørge for at deres vandhaner ikke drypper, og at cisternerne ikke løber.

Administrationen gennemgik regnskabet for 1990 hvortil der blev stillet følgende spørgsmål.

Man ønskede at vide hvorfor regnskabet først blev uddelt på generalforsamlingen.

Årsagen til dette var at bestyrelsen havde en del rettelser og kommentarer til de første udkast til regnskabet, og at man derfor var kommet i tidsnød.

Der blev stillet spørgsmål til hvorledes man udregnede fordelingstallet (andelskronen), samt hvilket værdi man forventede at andelskronen ville andrage hvis budgettet ikke blev overskredet i 1991.

Administrationen svarede at hvis man summere budet resultatet og andelsformuen eks. indskud vil der være kr. 339 pr fordelingstal (M^2) ultimo 1991.

Regnskabet 1990 blev godkendt uden ændringer af samtlige repræsenterede andelshavere.

4. Forelæggelse af budget for 1991.

Det blev diskuteret hvorledes man i fremtiden skal udføre renholdelse af ejendommene, og man blev enig om at trappevask vil fortsat blive udført af andelshaverne, at man ville forsøge at finde en andelshaver som er interesseret i at feje gård og fortov i stedet for at vaske trappe, og at man ville ikke tænke på snerydningen før til efterår.

Administrationen gjorde opmærksom på at de hvert år bedømmer hvorvidt det kan betale sig at omprioritere foreningens lån, og at ved en omprioritering af lån vil andelskronen falde i en kortere periode, men at det også vil betyde at foreningen vil spare penge som nu går til betaling af renter på de højtforrentede lån.

Jacob fortalte at foreningen har ingen mulighed for at fratække renter fra i skat.

Da andelsforeninger normalt aldrig har overskud, betaler de ingen skat.

Budgettet for 1991 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

Der var 17 andele repræsenterede. Ved vedtægtsændringer skal minimum 12 være for forslaget for at dette kan tages op på den ekstra ordinære generalforsamling.

Forslag til forlig med Kaj Holm.

Baggrunden til sagen blev gennemgået, bestyrelsen forklarede hvilke arbejder der var blevet udført og hvilke beløb der var tale om j.fr. tidligere referater af bestyrelsesmøderne.

Det blev pointeret at samtlige arbejder ikke var afsluttede.

Jacob understregede at generalforsamlingen accepterede et bestemt beløb for udførelsen af gårdrenovationen og at Kaj Holm blev gentagne gange gjort opmærksom på størrelsen af dette beløb, og at beløbet ikke måtte overskrides.

Jacob krævede også at vide hvorfor man nu står i den situation at vi nu bliver afkrævet mere end generalforsamlingen godkendte, samt hvor ansvaret for overskridelsen skal placeres.

Generalforsamlingen ønsker tilføjet følgende sætning til udkastet: "I øvrigt er påtalt arbejder ikke færdiggjort".

Ved afstemningen på denne punkt var der 16 stemte for, 1 imod.

Forslag til procedure: Ændring af forslag stillet til generalforsamlingen.

14 stemte for, ingen imod, 3 stemte ikke.

Forslag til procedure: Vedtægtsændringer.

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren.

Vedtægtsændringer:

Forslag resultat

- | | |
|-----|--|
| 1 | Udgår da der ikke var forslag til navneændring. |
| 2.1 | 16 for, 0 imod, 1 stemte ikke. |
| 2.2 | Trukket tilbage af forslagsstilleren. |
| 3 | 17 for. |
| 4 | 10 for, 7 imod. |
| 5 | 14 for, 3 imod. |
| 6 | Trukket tilbage af forslagsstilleren da forslaget ikke ville forbedre foreningens og bestyrelsens vilkår, bestyrelsen blev pålagt at lave sine egne procedure omkring eksklusion af medlemmer. |
| 7 | 17 for. |
| 8 | Paragraf 10a, stk. 2a: rettes "den fraflyttede lejer" til "det fraflyttede medlem". |
| | 17 for. |
| 9 | 14 for, 3 imod. |

Da klokken var meget fremskreden valgte generalforsamlingen at springe til pkt. 9, valg af administrator og revisor. Forslag nr. 10 - 22, forslag fra S. Hendrup, samt pkt. 6, 7, og 8 genoptages ved fortsættelsen af den ordinære generalforsamling d. 3.5.91.

9. Valg af administrator og revisor.

13 stemte for at nuværende administrator og revisor blev genvalgt for 1. år. Ingen stemte imod.