

Andelsboligforeningen Århusgade 23-27/Randersgade 55.

Referat af den ordinære generalforsamling tirsdag d. 9 maj 1995.

Tilstede:

Fra bestyrelsen: Jacob Hygom, Signe Lindskov Hansen, Kristian Sand,
Marianne Hougaard, suppleant J.B.Martin.

Øvrige andelshavere: Morten Kyhnau Hansen, Helle Nielsen, Villy Quaade,
Kirsten Andersen, Hanne Lindblad, Astrid Hendrup,
Jens Chr. Jensen, Helle Andersen, Ane Havsteen,
Kathrin Klausen & Torben Danielsen.

Fuldmagter: Peter Rüsck Hansen, Anne Mette Hansen.

I alt: Repræsentanter for 15 andele og 2 fuldmagter.

Gæster: Birgitte Bonde fra Alterna Boligadministration:
Advokat Jens Bruhn-Petersen.
Arkitekt Rainer Withagen.

Referat

ad 1. Marianne Hougaard blev enstemmigt valgt som referent.

ad 2. Kristian Sand blev enstemmigt valgt som dirigent.

Herefter konstaterede dirigenten at mødet var lovligt indkaldt.

ad 3. Bestyrelsesformand Jacob Hygom gennemgik kort de væsentligste begivenheder i årets løb. Først og fremmest byggesagen, der absolut har været den største arbejdsbyrde. Der har desuden været køb og salg af andele, incl. en foged-sag samt udskiftning af samtlige yderdørs låse. Bestyrelsen beklager de manglende referater fra bestyrelsesmøderne der burde have været ophængt til alle andelshaveres orientering.

Advokat Jens Bruhn-Petersen (JBP) gennemgik byggeregnskabet og kommenterede især erstatningen til de 2 erhvervsandele Pizza Pronto og U.S. Overskudslager.

Ingen andelshavere ønskede at kommentere formandens beretning eller byggeregnskabet.

Generalforsamlingen godkendte herefter formandens beretning og byggeregnskabet.

ad 4. Birgitte Bonde (BB) gennemgik årsregnskab 1994.

J.B.Martin: Hvorfor er udgifterne til udvendig vedligeholdelse faldet i forhold til budgettet ?

Bestyrelsen: Udgifterne er næsten alle lagt ind under byggesagen. Til næste år vil vi igen hæve budgettet.

ad 4. (Fortsat fra side 1)

J.B.Martin: Statstilskuddet i regnskabet er anført som "ansøgt"
Er det fordi det ikke er godkendt endnu ?

BB.: Der står ansøgt statstilskud, da beløbet først blev udbetalt
pr. januar 1995.

J.B.Martin: Det anslåede beløb på vedligeholdelsesandelen
ifølge vurdering fra arkitekt (note 4), er det et beløb
der kan risikere at blive ændret ?

JBP: Ja, det kommer an på den almindelige vurdering pr. 1/1-1996,
der vil kommunen vurdere ejendommen og man kan ikke garantere
for det fastsatte beløb før vurderingen er foretaget.

J.B.Martin: Har vi generelt været gode nok til at lægge
budgettet i de foregående år ?

BB: Ja.

Kirsten Andersen: Hvorfor er udgiften til porto faldet kraftigt
i forhold til budgettet ?

BB: Det er den heller ikke. Det er blot revisor, der har valgt
at dele udgifterne ud på andre poster end før.

Kirsten Andersen: Hvorfor bliver generalforsamlingen altid
afholdt så sent på året ?

BB og Jacob Hygom: Byggesagen skulle i år være afsluttet før
det var praktisk muligt at afholde generalforsamlingen.

Jens Chr. Jensen: Er det normalt at andelsboligforeningen
betaler for vurderingen af en lejlighed ved salg ?

Jacob Hygom: Nej, men der har været nogle tilfælde hvor bestyrelsen
har skønnet at der, pga. tidligere bestyrelsers mangelfulde
vurdering, har været behov for at få "gjort rent bord", og at vi
ikke kunne pålægge den uskyldige andelshaver denne udgift.

Jens Chr. Jensen: Ibrugtagningstilladelser i byggeregnskabet,
Hvad skal de til for ?

Rainer Withagen: Ved en ombygning af en ejendom kræves der
ibrugtagningstilladelser til diverse arbejder f.eks. etagedæk.

Jens Chr. Jensen: Ved udregning af fordelingstallene er der ændret
i opgørelsen af indskuddet. Før var det excl. indskud, nu er det
incl. - hvorfor ?

JBP: Det er teknisk en nemmere måde at regne andelskronen ud på.
Resultatet bliver det samme.

Derefter fortsatte generalforsamlingen med fastsættelsen af
andelskronen.

JBP fremlagde bestyrelsens forslag og baggrunden derfor:

ad 4. (Fortsat fra side 2)

Det centrale ved fastsættelsen af andelskronen er at fastholde en stabil andelskrone og således undgå udsving. Der er på nuværende tidspunkt flere usikkerheder, som gør, at foreningen bør fastsætte andelskronen til noget under maksimalprisen.

For det første er det usikkert om kommunen ved den næste almindelige vurdering (pr. 1/1 1996) vil forhøje ejendomsværdien med ca. kr. 1,5 mio., som udgør den del af byggesagsudgifterne, der er aktiveret i foreningens regnskab. I det omfang kommunen kun forhøjer med et mindre beløb, betyder det en reduktion i andelskronen.

For det andet er der spørgsmålet om foreningens gæld, som er faldet med ca. kr. 600.000,00 i løbet af 1994, som følge af den stigende rente og de som følge heraf faldende kurser. Foreningen bør sikre, at der er plads til at udviklingen kan gå den anden vej, uden at det betyder fald i andelskronen.

For det tredje er der spørgsmålet om fremtidig vedligeholdelse, herunder indlæggelse af fjernvarme indenfor en overskuelig periode. Igen er det centralt, at der er en "buffer" op til maksimalprisen, således at renoveringsarbejder kan gennemføres uden (større) fald i andelskronen.

J.B.Martin fastholdt sine 3 alternative forslag til ny andelskrone.

Dirigenten bad om en tilkendegivelse fra dem der ikke umiddelbart kunne stemme for bestyrelsens forslag.

J.B.Martin protesterede over denne fremgangsmåde.

Efter en kort pause fremsatte J.B.Martin sine argumenter for de 3 forslag. J.B.Martin mente selv at forslaget på kr. 716,85 var for højt, men mente at man burde tage hensyn til de andelshavere der havde købt andele på et tidspunkt hvor andelskronen var høj. J.B.Martin ville gerne tilgodese disse andelshavere hvis de ønskede at flytte i det næste år.

Signe Lindskov Hansen: Det er problematisk, rent andelsboligforenings-etisk, at ville tilgodese de andelshavere som ønsker at forlade foreningen. Man bør istedet tilgodese de andelshavere der ønsker at blive boende. Det er desuden vigtigt at sikre en vis stabilitet i andelskronen.

Signe Lindskov Hansen opfordrede derfor til at stemme for bestyrelsens forslag.

Hanne Lindblad: Man må forvente at fjernvarme-indlæggelsen ikke er mange år væk. Det vil medføre store udgifter og derfor en faldende andelskrone. Det er derfor ikke forsvarligt at sætte en høj andelskrone.

Kirsten Andersen: Vi kan altid hæve andelskronen senere, f.eks. til næste år, når vi har et bedre overblik over økonomien.

JBP: Fjernvarmeindlæggelsen er meger relevant. Det er absolut nødvendigt med en buffer-zone i forskellen mellem vor andelskrone og den højest tænkelige på kr. 716,85.

J.B.Martin foreslog derpå sit forslag nr. 3 på kr. 537,64 som endeligt forslag til afstemning.

J.B.Martin kunne endvidere ikke forestille sig at vedligeholdelsesudgifterne vil blive store de næste år, da alle væsentlige opgaver

ad 4. (Fortsat fra side 3)

nu er udført iflg. tilstandsrapporten.

Generalforsamlingen stemte derefter på følgende forslag:

1. Andelskronen fastsættes til kr. 450,- inkl. indskud.
2. Andelskronen fastsættes til kr. 537,64 inkl. indskud.

14 (13 andelshavere + 1 fuldmagt) stemte for kr. 450,- inkl. indskud.
3 (2 andelshavere + 1 fuldmagt) stemte for kr. 537,64 inkl. indskud

Hermed blev andelskronen fastsat til kr. 450,- inkl. indskud.

Derefter blev byggeregnskabet og årsregnskab 1994 godkendt af generalforsamlingen, med den bemærkning at noten angående badeforeningen evt. skulle ændres senere, afhængigt af den senere badeforenings-afstemning.

ad 5. BB gennemgik budgettet for 1995.
Generalforsamlingen godkendte budgettet.

ad 6. J.B.Martins forslag blev behandlet under pkt. 4.

JBP fremlagde baggrunden for ønsket om omlægning af foreningens lån i Nykredit.

J.B.Martin fremsatte tvivl angående den fremlagte økonomiske udregning. J.B.Martin har søgt oplysninger i egen bank og Nykredit, og mener at foreningen totalt kommer til at betale for meget ved denne omlægning.

JBP forklarede derefter om procentsatser, nominal rente m.m.

Astrid Hendrup: Kommer stigningen på kr. 4.000,- til at påvirke boligudgiften ?

JBP: Nej, det vil ikke kunne mærkes.

Derefter stemte generalforsamlingen om vedtagelse af omlægning af foreningens lån i Nykredit.

16 (15 andelshavere + 1 fuldmagt) stemte for forslaget.
1 fuldmagt havde ikke afgivet stemme til dette forslag.

Hermed blev forslaget vedtaget.

JBP fremlagde derefter problematikken angående badeklubbens ejerforhold.

J.B.Martin: Badeklubben er igen og igen et emne der diskuteres. Man kan, i regnskabet, se at klubben kan løbe rundt og har overskud.

Astrid Hendrup: Hvilke konsekvenser har det hvis vi stemmer ja ?

JBP: Ingen.

ad 6. (Fortsat fra side 4)

Jacob Hygom: Vi kan overveje, hvis der i fremtiden bliver et kæmpe overskud, at udføre større forbedringer af baderummet.

Derefter stemte generalforsamlingen om forslaget ang. badeklubben.

16 (15 andelshavere + 1 fuldmagt) stemte for forslaget.
1 fuldmagt havde ikke afgivet stemme til dette forslag.

Hermed blev forslaget vedtaget, hvilket betyder at den i forbindelse med renoveringssagen i 1994 afholdte udgift til forbedring af fællesbad, stor kr. 49.957,00 betales af andelsboligforeningen.

Fra næste år fjernes note 7 i regnskabet, og noten indgår under resultatopgørelsen.

Vedtagelsen af forslaget betyder endvidere at foreningen bekræfter de principper for økonomisk håndtering af fællesbadet, der blev vedtaget på foreningens generalforsamling den 24.11.1983.

ad 7. Formand Jacob Hygom, Kristian Sand og Marianne Hougaard var på valg. Alle genopstillede.

Anne Mette Hansen ønskede at udtræde af bestyrelsen.
Hanne Lindblad ønskede at opstille som nyt bestyrelsesmedlem.

Suppleanter: Ane Havsteen og J.B.Martin.

Bestyrelsen pr. 9 maj 1995:

Formand: Jacob Hygom
Næstformand: Signe Lindskov Hansen
Kristian Sand
Marianne Hougaard
Hanne Lindblad

1. suppleant: Ane Havsteen
2. suppleant: J.B.Martin

ad 8. Alterna blev valgt som administrator.

ad 9. Ernst & Young blev valgt som revisor.

ad 10. Hanne Lindblad: vil det være dyrt at få malet fortrapperne ?

Jacob Hygom: Ja, meget dyrt.

ad 10. (Fortsat fra side 5)

Kirsten Andersen: Bestyrelsen mangler stadig at dele bestyrelsesreferater ud, som lovet på sidste års generalforsamling.

Marianne Hougaard: Vi er godt klar over problemet, og at andelshaverne har haft svært ved at følge med i byggesagen og bestyrelsens arbejde.
Vi prøver endnu engang at love at det bliver bedre i år!

Herefter blev mødet hævet.

Dirigent: *Kristian Sand*

Referent: *Marianne Hougaard*

Formand: *Jacob Heggum*

Bestyrelse: *Signe Rasmussen, Birte Hansen*

Flamme drue bla