

# Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

## Ordinær generalforsamling d. 15 maj 1996

### Tilstede:

Jacob Hygom, Kristian Sand, Marianne Hougaard, Jesper Petersen, Henrik Schoubye, Julie Sebber, Lene R. Hansen, Astrid Johansen, Ole Frilund, Kirsten Andersen, J.B. Martin, Astrid Hendrup, Jytte Sahlgreen, Jens Chr. Jensen, Dorte Osei, Helle Andersen.

**Fuldmagter:** Kenneth Nielsen, Bo Kristiansen, Signe Lindskov Hansen. Desuden blev der under mødet afleveret fuldmagt fra Jytte Sahlgreen og Julie Sebber.

Der var ialt 16 andelshavere tilstede, samt 5 fuldmagter.

### 1. Valg af dirigent

Kirsten Andersen blev enstemmigt valgt som dirigent.

### 2. Valg af referent

Marianne Hougaard blev enstemmigt valgt som referent.

Derefter konstaterede dirigenten af generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Bortset fra at denne, ifølge vedtægterne, skulle have været afholdt før d. 1 maj 1996. Forsamlingen besluttede dog at fortsætte generalforsamlingen.

Da der kun var 16 tilstede og 5 fuldmagter måtte dirigenten konstatere at forsamlingen ikke var istand til at tage beslutninger der krævede kvalificeret flertal, f.eks. den foreslåede vedtægtsændring.

### 3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Bestyrelsesformand Jacob Hygom aflagde beretning for året der var gået.

Forsamlingen havde ingen bemærkninger og derved blev beretningen godkendt.

### 4. Forelæggelse af regnskab for 1995, til godkendelse.

Birgitte Bonde (B.B.) fra Alterna gennemgik regnskabet.

Bemærkninger fra forsamlingen:

JB.Martin.(JBM): Hvorfor er badeklubbens indtægter ikke anført på side 1 i regnskabet, når nu badeklubbens udgifter er?

B.B.: Spørg revisor.

Jacob Hygom (JH): JB.Martin har ret i at det er ulogisk. Det vil blive rettet til næste regnskab.

JBM: Hvorfor svinger vandafgiften så meget ?

B.B.: Vandet stiger hele tiden i pris og da foreningen betaler vandafgift á conto 2 år bagud, vil vandafgiften ikke afspejle det nuværende reelle forbrug.

JBM: Kan man lave en undersøgelse af foreningens vandforbrug ?

JBM meddelte at han selv vil foretage en sådan undersøgelse.

JBM: Foreningens ekstra advokatudgifter er høje. Er det det virkelig værd?

JH: Bestyrelsen besluttede bla. ved eksklusionen og incassosagen mod en andelshaver at få professionel hjælp hos advokaten, da ingen af bestyrelsesmedlemmerne er jurister. Desuden har der i forbindelse med omlægning af foreningens lån været nogle ekstra omkostninger.

JBM: Hvem betaler for vurderingen af en andelshavers lejlighed ved salg ?

JH: Det er en vurdering fra sag til sag. Vi har dog arbejdet ud fra den regel at, hvis det er nødvendigt med en arkitektvurdering, at det så vidt muligt er andelshaveren der skal betale for denne vurdering af lejligheden. Hvis det konstateres at en tidligere andelshaver f.eks. har fået godkendt en ulovlig forbedring af en tidligere bestyrelse, mener bestyrelsen ikke at den nuværende andelshaver skal bøde for tidligere fejl. I de tilfælde betaler foreningen for ABF-arkitektens vurdering.

JBM: Regnskabets note 2: har vi fået nye låse?

Bestyrelsen: Ja.

JBM: Regnskabets note 3: Hvor kommer lånet på kr 890.000,- fra ?

B.B.: Umiddelbart er det ikke til at se hvor lånet "kommer fra", men i forbindelse med byggesagen blev en del lån indfriet og omlagt. Så mon det ikke stammer fra det ?

JBM: Har foreningen opnået nogen besparelser ved låneomlægningerne ?

JBM vil gerne se nogen dokumentation på at det kan betale sig, f.eks. en oversigt over foreningens udgifter og besparelser pr. år, i 20 år, pr. omlægning af lån.

JH: Advokaten gennemgik ved sidste ordinære generalforsamling fordele og ulemper ved omlægningen af lån.

JBM mente dog ikke at advokat Jens Bruhn-Petersen havde fremlagt de ønskede tal og beregninger.

B.B.: Det vil koste foreningen mange penge at få en analyse af låneomlægningen pr. år i 20 år.

Jh: Bestyrelsen stoler på at advokaten udfører sit arbejde godt, han er trods alt professionel i modsætning til os!

JBM: En analyse af låneomlægningen kan ikke være så besværlig og dyr at udføre.

Lene R. Hansen: J.B.Martin bliver nødt til at konkretisere sine spørgsmål angående låneomlægningerne, ellers kan man ikke svare på hans spørgsmål. Desuden ser regnskabet ret godt ud, der er ikke noget at sætte fingrene på.

Kristian Sand: Principielt har J.B.Martin ret til at fremføre de foregående spørgsmål, men egentlig hører denne diskussion ikke hjemme under dette punkt. Desuden prøvede J.B.Martin selv sidste år at lave den omtalte undersøgelse, men han kunne ikke bruge den til noget.

JBM: Det var ikke en kritik af låneomlægningen, blot en forespørgsel. Og så kunne han desuden stadig ikke se fordelene. Han havde forventet at advokat Jens Bruhn-Petersen havde fremlagt de ønskede tal ved denne generalforsamling.

Kirsten Andersen: Næste gang vi skal lave en låneomlægning må vi sørge for at få en ny forklaring fra Jens Bruhn-Petersen.

JBM: Regnskabet note 4: Hvorfor kan man ikke se ejendomsværdien som enkelte punkter ? Det kunne vi sidste år. Andelskronen er desuden faldet, hvorfor ?

B.B.: Ejendommen er ikke vurderet endnu, den kommer først i august 1996. Når ejendomsværdien falder hænger der sammen med ny optaget gæld, låneomlægning m.v. Derfor den lavere andelskrone.

Herefter var der ingen bemærkninger og generalforsamlingen godkendte regnskabet og den ny andelskrone på kr. 500,-.

Jytte Sahlgreen og Julie Sebber forlod generalforsamlingen. Begge afleverede en fuldmagt. Astrid Johansen forlod også mødet, uden fuldmagt.

**5. Forelæggelse af budget for 1996 til godkendelse eller anden beslutning.**

B.B. gennemgik budgettet for 1996.

Forsamlingens bemærkninger til budgettet:

Torben Danielsen: Det ville være rart med en ekstra kolonne med 1995 tal, for at kunne sammenligne tallene.

B.B.: Det kan blive indført til næste år

JBM: De offentlige udgifter (vandafgifter) falder i budgettet, er det ikke bedre at sætte dem lidt højere.

B.B.: Da udgiften betales á conto er de anførte værdier den reelle udgift i år. Derfor er der ingen grund til at sætte værdierne højere.

Herefter var der ingen bemærkninger og generalforsamlingen godkendte budgettet for 1996.

**6. Behandling af indkomne forslag.**

**1. Vedtægtsændring**

Da der ikke var nok tilstede kunne forsamlingen ikke vedtage vedtægtsændringen. Inden 30 dage skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget kan vedtages ved simpelt flertal.

Generalforsamlingens kommentarer og spørgsmål:

JBM: De nye vedtægter er lette at læse. Den nye vedtægtsændring er svær at læse.

JH: Lovteksten har faktisk været endnu mere uforståelig. Hvis man forenkler teksten yderligere bliver den meget lang og omstændig, idet den ikke må kunne tolkes på mere end én måde. Når, og hvis, vedtægtsændringen bliver vedtaget, sender bestyrelsen et nyt komplet sæt vedtægter til alle andelshavere.

Torben Danielsen: Teksten er meget svær at forstå. Kunne man vedlægge en "oversættelse" ?

Kirsten Andersen: Bestyrelsen må vejlede ved tvivlsspørgsmål.

Herefter foretog forsamlingen en vejledende afstemning vedrørende vedtægtsændringen:

For: 14 stemmer og 3 fuldmagter.

Imod: Ingen.

Blank: Ingen stemmer og 1 fuldmagt.

Birgitte Bonde forlod generalforsamlingen.

**2. Cykelparkering**

Jacob Hygom fremlagde bestyrelsens forslag til ny cykelparkering.

Forsamlingens kommentarer og spørgsmål:

Kirsten Andersen: Hvor mange cykler vil der blive plads til ?

JH: Der vil måske ikke blive plads til alle cykler.

JBM: Engang nedsatte vi et gårdudvalg, var det ikke noget det kunne tage sig af ?

Kunne nye cykelskure ikke blive placeret hvor de store skraldecontainere nu er placeret ?

JBM havde noteret sig at skraldecontainerne ofte ikke bliver udnyttet og mente at vi måske har for mange. J.B.Martin ville også godt stille spørgsmål ved om vi har brug for så meget tørrestativplads som vi har nu ?

JH: Tørrepladsen vil også blive reduceret med dette forslag.

Astrid Hendrup: Bliver der plads til flere cykler hvis hver cykel skal have sin egen bås ?

JH: Der vil nok ikke blive plads til at alle kan have alle cykler stående. Til gengæld vil hver cykel nu blive beskyttet mod naboens støtteben, cykelkurve, skæve parkering osv.

Torben Danielsen: Er det smart er der ikke vil blive plads til storskrald ?

JH: Bestyrelsen vil istedet sørge for at der jævnlige bliver opstillet en container som beboerne kan benytte til storskrald. Lige nu ligger meget af storskraldet og rådner i en meget uskøn bunke. Fremover må folk selv opbevare storskraldet til det kan blive afhentet.

Kirsten Andersen: Kan det ikke give anledning til bekymring at man måske vil blive fristet til at "aflevere" sit storskrald i kælderen, på loftet eller andre listige steder?

Jens Chr. Jensen: Man kan godt udnytte at det storskrald der ligger i hjørnet faktisk er "småt" og kunne godt være i den almindelige container.

JBM: Vores nabogård er altid pæn. Kan man indføre et storskraldrum, hvor man efter aftale kan placere sit storskrald ? Byggeaffald må man selv sørge for kommer på lossepladsen.

Angående de gamle cykelstativer, kan de ikke opbevares og evt. genbruges, hvis det viser sig at de nye cykelstativer ikke er tilstrækkelige.

Astrid Hendrup: Det er mange penge at bruge på få nye cykelpladser.

Kirsten Andersen : Det er en god idé at opbevare de gamle cykelstativer til yderligere supplement.

JBM: Kan cyklerne ikke blive placeret i kælderen under bageriet ?

JH: Det vil blive meget besværligt og dyrt da rummet slet ikke er disponeret til det formål.

Lene R. Hansen: Der bør laves en frist for afhentning af gamle cykler, og derefter bør de ubrugte, gamle cykler fjernes.

Forsamlingen stemte derefter om forslaget til ny cykelparkering.

For: 13 stemmer og 4 fuldmagter.

Imod: Ingen.

Blank: Ingen stemmer og 1 fuldmagt.

Hermed blev forslaget vedtaget.

J.B.Martins forslag til generalforsamlingen:

J.B Martin indledte med at oplyse om at han ikke havde stillet de 4 forslag i forventning om at de blev vedtaget, men fordi han havde lovet det på sidste års generalforsamling.

### Fjernvarme

Kristian Sand: Bestyrelsen har længe været igang med at undersøge muligheden for at indføre fjernvarme. Men det er urealistisk at forestille sig at det kan indføres allerede til efteråret 1996.

Bla. er tilskuddene for i år allerede opbrugt, så alene af den grund vil det kunne betale sig at vente til næste år. Fristen for indlæggelse af fjernvarme svinger frem og tilbage, men ca. år 2002 skal foreningen have det indlagt.

Jens Chr. Jensen: Er bestyrelsen overhovedet indstillet på at få fjernvarme indført ?

Kristian Sand: Hele bestyrelsen er meget positivt indstillet overfor fjernvarme, men det er et spørgsmål om foreningens økonomi.

Jens Chr. Jensen: Der har engang været indhentet tilbud på "anskaffelses-prisen". Det viste at besparelserne på el-udgifterne kunne betale udgifterne til fjernvarme.

Torben Danielsen: Hvad er tilskuddet på ? Og hvad er økonomien i det ?

Jacob Hygom: Det er helt umuligt at sætte en pris på det endnu. Vi vil meget nødtigt hænges op på specifikke tal endnu.

Kristian Sand foreslog derefter at ændre J.B.Martins forslag til at gælde 1997 istedet for 1996.

Lene R. Hansen: Fjernvarmen bør have høj prioritet. Bygningen har ikke godt af den svingende opvarmning. Er det desuden muligt at lægge udskiftning af faldstammer ind under fjernvarmen ?

Jacob Hygom: Der er ingen logisk sammenhæng mellem fjernvarme og faldstammer, men bestyrelsen vil gerne undersøge muligheden.

J.B.Martin ændrede derefter sit forslag fra at gælde 1996 til den ordinære generalforsamling i 1997.

Derefter stemte forsamlingen om J.B.Martins ændrede forslag.

For: 14 stemmer og 3 fuldmagter.

Imod: 2 fuldmagter

Blank: Ingen.

### Vaskeri

Forsamlingen foretog en vejledende afstemning angående stemningen for at fortsætte med diskussionen og evt. afstemning om dette punkt.

Jacob Hygom: For at kunne indrette vaskeri i bageriet, skal foreningen købe bageri-andelen. Det vil koste foreningen en del penge, samt en mistet lejeindtægt fremover (ca. kr 25.000,- pr år).

Derefter ønskede ingen at fortsætte med dette forslag.

### Fælles baderum

Jacob Hygom: Forudsætningen for et baderum i kælderen var engang at der allerede fandtes et boilerum. Dette eksisterer ikke i Århusgade 23/25.

Jesper Petersen: Det er spild af penge at indrette endnu et baderum. Det er ikke noget problem at der kun et ét.

Jacob Hygom: Bestyrelsen er godt klar over at det ville være dejligt med et ekstra rum.

Kirsten Andersen: Er det et ønske til næste års arbejde ?

J.B.Martin trak derefter sit forslag tilbage og bestyrelsen forpligtede sig til at undersøge sagen til næste ordinære generalforsamling.

### Telefoncentral

J.B.Martin forklarede at forslaget var stillet som "stof til eftertanke".

Kirsten Andersen: Det er fint hvis J.B.Martin selv vil arbejde videre med forslaget, men det er for stort et arbejde for bestyrelsen at afdække foreningens kommunikationsbehov.

Jens Chr. Jensen: Det er KTAS's opgave at lægge telefonledninger ind i huset uanset hvad det koster.

Jacob Hygom: Kræver forslaget ikke at der er en data-fagmand i foreningen ?

J.B.Martin: En person med almindeligt PC-viden burde kunne klare de betjeningsopgaver der er.

J.B.Martin ville gerne være denne "fagmand".

Kirsten Andersen: Er der interesse for forslaget ?

Forsamlingen forsøgte derefter at afholde en vejledende afstemning:

For: 5 stemmer og ingen fuldmagter.

Imod: Ingen

Blank: 9 stemmer.

Da der ikke var nogen nævneværdig interesse for forslaget trak J.B Martin sit forslag tilbage.

Jens Chr. Jensen forlod mødet uden fuldmagt.

## **7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Bestyrelsesmedlem Signe Lindskov Hansen var på valg og ønskede ikke genvalg.  
Bestyrelsesmedlem Hanne Lindblad ønskede ikke at fortsætte som medlem.

Der opstillede 4 kandidater til de 2 bestyrelsesposter:

Kenneth Nielsen

Dorte Osei

Helle Andersen

Julie Sebber

Forsamlingen ( 13 stemmer tilstede), stemte derefter med hver 2 stemmer:

Dorte Osei: 10 stemmer

Kenneth Nielsen: 10 stemmer

Helle Andersen: 6 stemmer

Derved var Dorte Osei og Kenneth Nielsen valgt til bestyrelsen for en 2 årig periode.

Der var 4 opstillede til de 2 suppleantposter:

Julie Sebber

Helle Andersen

Ane Havsteen

Torben Danielsen

Forsamlingen stemte derefter om valget til suppleant:

Torben Danielsen blev valgt til 1'ste suppleant

Helle Andersen blev valgt til 2'en suppleant

8. **Valg af administrator.**

Alternat blev genvalgt som foreningens administrator.

9. **Valg af revisor.**

Revisor Ernst & Young blev genvalgt som foreningens revisor.

10. **Evt.**

Gårdudvalg: Bestyrelsen kan udpege et udvalg der kan forskønne vores gård.

Cykelparkering: Arbejdet med de nye cykelparkeringer vil blive iværksat indenfor 1 måned.

J.B.Martin: Hvad koster det at indføre et gråt-vands-anlæg ( Brakvand, køkkenafløb m.m. til toiletskyl) ?

Kristian Sand: Bestyrelsen har diskuteret at indsætte lavtskyls toiletter i alle lejligheder.

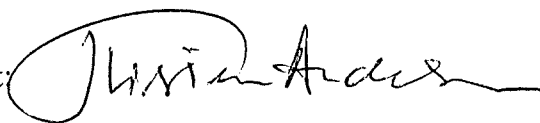
Kirsten Andersen. Hvor er den grønne affaldsspand i gården til organisk affald blevet af ?

Astrid Hendrup havde undersøgt dette, og kunne meddele at opstillingen af denne affaldsspand var et led i et forsøg, og at den ikke kommer tilbage før kommunen endeligt bestemmer sig til om de skal indføres permanent.

Festlokale: Ud af det almindelige vedligeholdelsesbudget kunne det da lade sig gøre at afsætte f.eks. 10.000,- til istandsættelse af festlokalet ?

Hermed sluttede generalforsamlingen.

Bestyrelsens skriftlige årsberetning omdeles til andelshaverne som tillæg til referatet.

Dirigent: 

Referent: 