

Referat fra Matosas Generalforsamling den 3. oktober 2003 i Bispebjerg Kulturcenter

Tilstede fra bestyrelsen: Morten Skyt Jensen (formand), Herluf Christensen (næstformand), Elin Nolsøe Stenberg (sekretær), Steen Aa. Pedersen, Leif Nielsen og Leif Laursen.

Referent: Elin Nolsøe Stenberg

Endvidere var revisor Søren Høj Rasmussen tilstede.

Andelshavere inkl. bestyrelsen: 29

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen. Bestyrelsen indstillede Herluf Christensen som dirigent. Herluf blev enstemmigt valgt. Dirigenten overtog mødeledelsen, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Martin, lejl. 163 og Alexander, lejl. 172 blev valgt som stemmetællere.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden berettede:

Foreningen er fortsat selvadministrerende, hvilket medfører at bestyrelsen står for alt det administrative i foreningen. Der er ikke planer om at ændre herpå.

Sidste år blev det overladt til revisoren at stå for bogføringen, hvilket kører tilfredsstillende, og er med til at give et godt overblik over økonomien i foreningen fra kvartal til kvartal.

På sidste generalforsamling fik bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, hvilket er sket i form af et rentetilpasningslån. Det medfører dog, at foreningen er følsom ifm. rentestigninger. Dette forhold opvejes af den store besparelse, som ligger i nærheden af kr. 300.000,- ved det eksisterende renteniveau, hvilket modsvarer ca. 18 års afbetalinger på lånet.

Til kontoret er indkøbt ny kopimaskine (inkl. fax, printer og scanner).

På den ekstraordinære generalforsamling i december sidste år, blev der ændret i vedtægterne, som medførte introduktion af et ventelistesystem med interne og eksterne ventelister. Der er p.t. 5 personer på den interne venteliste og 10 på den eksterne. Efter lidt indkøringsvanskeligheder er praksis ved salg af lejligheder nu faldet på plads, og der er nu solgt 2 lejligheder via den eksterne liste og 1 via den interne liste.

Drift og vedligeholdelse af ejendommen:

Der er foretaget almindelige løbende vedligeholdelse, og udskiftet en enkelt køkkenfaldstamme. Udskiftningen af øvrige køkkenfaldstammer vil ske, når der er mulighed og behov herfor. Der må således påregnes udgifter hertil også i fremtiden.

Strengventiler til koldt og varmt vand er ligeledes udskiftet, hvilket har medført varmere vand i hannerne. Efter regnskabsårets udløb er der sket tilsvarende forbedringer i centralvarmesystemet, hvilket skal sikre et bedre flow og dermed bedre varmefordeling i radiatorerne.

Ved sidste generalforsamling blev det ligeledes besluttet at anlægge en terrasse, og få beplantet området omkring cykelskuret, hvilket er sket.

På førstesals-altanerne er gelænderne udskiftet.

I sidste års driftsbudget var det forudsat, at der skulle ske en omlægning af TV3 og TV3+ grundet omlægning af kanalerne. Omlægningen er imidlertid udskudt af udbyderne, hvorfor der fortsat er afsat penge hertil i budgettet.

Der er i primo september afholdt hoveridag med flot fremmøde på 17 deltagere fra 12 lejligheder (se også under "Forslag").

Der har netop været gennemført en omgang vinduesmaling for alle de, der har ønsket at betale sig fra det. Vi skal dog erindre om, at dem, der ikke har fået malet vinduer i denne forbindelse og som heller ikke selv har malet vinduerne skal se at få det gjort. Bestyrelsen vil om nødvendigt i medfør af vedtægternes § 10 påtale manglende vedligeholdelse.

De reviderede vedtægter ifm. afholdelse af sidste års generalforsamling udestår fortsat fra bestyrelsens side, men forventes omdelt i løbet af vinteren.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Forelæggelse af regnskab og værdiansættelse og evt. revisionspåtegning, samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.

Formanden gennemgik regnskabet i hovedtræk og fremhævede bl.a., at det var lykkedes at fastholde andelsværdien. Formanden gennemgik enkelte poster i regnskabet.

Der var et spørgsmål til hvor beløbet for anlæggelse af terrasse stod opført. Dette er at finde under "Forbedringsudgifter" i note 8, Egenkapital. Terrassen kostede kr. 36.000,- mod forventet pris på kr. 12.000,-. Dette skyldtes at terrassen blev dobbelt så stor som først antaget, og at der var ekstra udgifter til bortskaffelse af jord.

Revisoren fremhævede, at regnskabet har fået en blank regnskabspåtegning.

29 stemte for regnskabet, som dermed var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af likviditetsbudget til godkendelse samt evt. henlæggelser til nyan-skaffelser/forbedringer. Beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Formanden gennemgik det omdelte forslag til likviditetsbudget. Heraf fremgår det, at bestyrelsen har fundet det nødvendigt at stille forslag om at lade andelsboligafgiften stige med 5% fra nytår. Dette vil sikre en merindtægt på kr. 23.500,- det første år og det dobbelte de næste år.

Baggrunden herfor er en forventning om et likviditetsmæssigt underskud det næste år på kr. ca. 49.000,- inden indregning af en eventuel boligafgiftstigning. Øvrige indtægter forbliver de samme næste år.

På udgiftssiden skal det bemærkes at under punktet "ekstraordinære VVS" (ændring i central-varmeanlægget) er udgifterne allerede afholdt som omtalt i beretningen.

Af andre væsentlige ændringer skal nævnes, at renteudgifterne næsten er halverede grundet sidste års omprioritering. Samtidig er afdraget på prioritetsgælden øget til kr. 99.000 mod tidligere ca. kr. 20.000,- for at foreningen hurtigere kan få bragt gælden ned.

Den samlede likviditetsvirkning for 2003/2004 bliver kr. -26.000. Det skal bemærkes at udgifterne ifm. omlægningen af TV3/3+ til digitale sendere, som vil betyde en udgift på ca. kr. 55.000, er medtaget i dette budget.

Der var spørgsmål vedr. stigning i vandudgifter. Bestyrelsen var ikke bekendt med dette forhold, men påpegede at dette element gjorde det endnu mere nødvendigt at få hævet andelsboligafgiften med de 5%.

Der blev under dette punkt rejst en for bestyrelsen kendt problematik med lejeboligerne, hvis lejeafgift ikke påvirkes af den for øvrige andelshavere stigning i andelsboligafgiften. Dette er et forhold, som bestyrelsen skal kigge nærmere på.

28 stemte for forslaget til likviditetsbudget for 2003/2004 (herunder forhøjelse af andelsboligafgiften på 5%), som dermed blev vedtaget.

5. Indkomne forslag

Forslag 1: ”Bestyrelsen foreslår i lighed med tidligere år, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioritering af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås”.

24 stemte for forslaget, som dermed blev vedtaget.

(Det blev herefter besluttet at debattere Forslag 5 før Forslag 2).

Forslag 5: ”Line Funch (lejl. 163) foreslår i lyset af den seneste tids forstyrrelser på antenneanlægget, at vi i stedet får installeret kabel-tv”.

Forslaget blev efter en debat opdelt i tre del-forslag, således at der blev stemt om følgende:

- a) Forslag 5 - som det foreligger til Generalforsamlingen.
- b) Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at undersøge forhold vedr. kabel-TV inkl. Internet-adgang (kan fremlægges ved en eventuel ekstraordinær generalforsamling)
- c) Afstemning mod kabel-TV i det hele taget

Afstemningen viste følgende resultat:

- a) 1 stemme for
- b) 22 stemmer for
- c) 4 stemmer for

Med 22 stemmer for blev det vedtaget at pålægge bestyrelsen at undersøge forhold vedr. kabel-TV inkl. Internet-adgang, som kan fremlægges ved en eventuel ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2: ”Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en skriftlig afstemning i ejendommen om satellit TV-kanalerne og evt. ændre kanalerne i overensstemmelse med resultatet og de tekniske muligheder”.

Forslaget blev trukket tilbage af bestyrelsen (se forslag 5).

Forslag 3: ”Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen tager stilling til, om der skal holdes et jubilæumsarrangement i anledning af foreningens 40 års jubilæum i 2004”.

Bestyrelsen forklarede, at med et arrangement var der overordnet ment dans og spisning.

Det blev endvidere besluttet, at nedsætte et festudvalg med 4 repræsentanter fra forsamlingen og 2-3 fra bestyrelsen. Jeanette, lejl. Dorte, lejl. 186, 187 og Alexander, lejl. 172 meldte sig til festudvalget.

26 stemte for forslaget og 1 stemte imod. Bestyrelsen sørger for, at der bliver indkaldt til møde i festudvalget.

Forslag 4: ”Lotte Laursen, lejl. 163 foreslår at der afholdes loppemarked i gården f.eks. i det sene forår, således at andelshaverne kan få en stand hver, og hvor foreningen f.eks. kan sælge øl/vand, kaffe og kage”.

Idéen hermed var, i lighed med hoveridagen, at andelshaverne kunne komme hinanden ved, men meningen var også at trække et større publikum til fra det omkringliggende område.

Den enkelte andelshaver beholder selv eventuelle indtægter fra eget salg.

Et eventuel overskud fra salg af øl/vand, kaffe og kage kunne bruges til jubilæumsarrangementet.

17 stemte for forslaget og ingen imod om afholdelse af et loppemarked. Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag 6: ”Line Funch foreslår videre, at generalforsamlingen afholdes en anden dag end en fredag”.

Forslaget blev delt i to:

- a) Bibeholdelse af fredag som fast dag for afholdelse af generalforsamlingen.
- b) Afholdelse af generalforsamlingen en anden dag end en fredag (ej weekend)

Afstemningen viste følgende resultat:

- a) 8 stemmer for
- b) 15 stemmer for

15 stemte for at generalforsamlingen afholdes en anden dag end fredag (lørdag og søndag) – fortsat omkring den 1. oktober. Bestyrelsen træffer endelig beslutning om præcis hvilken dato.

Forslag 7: ”Line Funch foreslår følgende: ”I år var der større tilslutning til hoveridag end året før, hvilket var rart. Er der dog mulighed for at indføre et system, hvor de lejligheder, der ikke deltager, betaler et mindre beløb?”

Et sådant forslag vil efter bestyrelsens opfattelse kræve vedtægtsændringer. Bestyrelsen fremlagde derfor følgende formulering til ny §10a:

*”§10a. Der afholdes hoveridag, så vidt muligt en gang om året efter bestyrelsens skøn.
Stk. 2. Hvert medlem er pligtig at deltage i hoveridagen. Såfremt et medlem ikke deltager i hoveridagen, betales i stedet en bod, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen. Manglende betaling af boden kan medføre eksklusion af foreningen i overensstemmelse med §23.*

Stk. 3. Bestyrelsen indkalder til hoveridag med mindst 1½ måneds varsel”.

Under debatten herom blev det anført, at betaling af bod for manglende deltagelse på hoveridagen var et kendt fænomen i mange andre andelsboligforeningen. Mod dette forhold blev nævnt, at betaling af bod kunne modvirke det frivillige arbejde, der også bliver lagt i foreningen uden om hoveridagen. Derudover var der en del ældre beboere, som nok gerne ville, men ikke længere var i stand til at bidrage.

Bestyrelsen mente, at vi i hvert fald skulle holde endnu en hoveridag uden tvang og lovede at offentliggøre en dato tidligere og opfordrede samtidig alle til at deltage, også selvom man ikke kunne udføre egentligt arbejde. Deltagelse kunne eksempelvis også bestå i at komme forbi med kaffe og kage. På den baggrund anbefalede bestyrelsen, at generalforsamlingen stemte nej til forslaget.

Ingen stemte for forslaget, hvorefter det faldt bort.

Forslag 8: ”Bestyrelsen foreslår, at fordelingstallene i vedtægternes §6 ændres i overensstemmelse med opgørelsen af andelsværdierne i de seneste års regnskaber”.

Bestyrelsen supplerede med at der var opstået tvivl om hvilke fordelingstal, som var de gældende. I praksis har der været anvendt de i regnskabet nævnte fordelingstal. Disse er imidlertid ikke blevet opdateret i vedtægterne, hvilket har været et udestående i flere år. Med forslaget bringes fordelingstallene i vedtægterne i overensstemmelse med de i praksis anvendte.

Ændringen menes at være opstået efter en opmåling af ejendommen til BBR-registret en række år tilbage.

28 stemte for forslaget, som dermed blev vedtaget.

Forslag 9: ”Steen Pedersen, lejlighed 183/188 foreslår, at Matosa overtager vedligeholdelsen af træværk på døre/vinduer og altaner udvendigt. Dette forventes at kunne gøres for ca. kr. 60,- pr. lejlighed pr. måned”.

Formanden talte kraftigt imod forslaget og opfordrede til, at vi nu fik afprøvet, om vores nye vedtægter virker efter hensigten jf. også formandens beretning.

7 stemte for forslaget og 19 imod, hvorfor forslaget blev forkastet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, idet tre medlemmer er på valg

Følgende medlemmer var på valg: (ønskede alle genvalg)

Steen Pedersen

Leif Laursen

Herluf Christensen.

De blev alle valgt uden modkandidater.

Elin Nolsøe Stenberg meddelte, at hun ønskede at træde ud af bestyrelsen.

Wenche Quist (nuværende suppleant) blev uden modkandidater valgt for resten af Elins valgperiode.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer: Steen Pedersen, Leif Laursen, Leif Nielsen, Wenche Quist, Herluf Christensen og Morten Skyt Jensen.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisor

Eva Kaas og Lis Kaas blev uden modkandidater valgt som suppleanter til bestyrelsen.

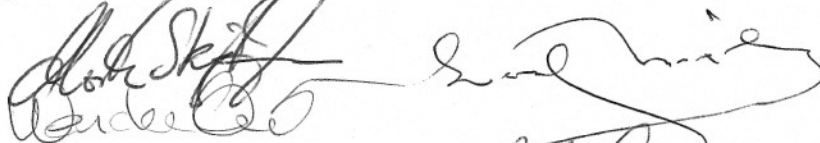
Hans Knudsen blev genvalgt som kritisk revisor.

Som revisor blev Søren Høj Rasmussen genvalgt.

8. Eventuelt

Der var intet til punktet eventuelt. Dirigenten hævdede derfor mødet.

Godkendt af bestyrelsen den 11. november 2003



Som dirigent

