

Referat fra Matosas generalforsamling Den 4 oktober 2002 I Bispebjerg Kulturcenter.

Tilstede fra bestyrelsen: Formand Morten Skyt Jensen, næstformand Leif Laursen, sekretær Lizzi Kaas, Leif Nielsen, Herluf Christensen, Steen Aa. Pedersen.

Referent: Steen Aa. Pedersen.

Endvidere var revisor Søren Høj Rasmussen tilstede.

Andelshavere tilstede inkl. bestyrelsen: 28.

1. Valg af dirigent.

Formanden åbnede mødet og bød velkommen. Bestyrelsen foreslog Leif Lauersen som dirigent. Leif Laursen blev enstemmigt valgt. Dirigenten overtog mødeledelsen og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Inger Lauersen blev valgt som stemmetæller.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden berettede bl.a.:

Foreningen er fortsat selvadministreret, hvilket bestyrelsen ikke har planer om at ændre.

I starten af det forgangne regnskabsår gik vi i gang med selv at forestå bogføringen. Vi havde til dette formål allieret os med en andelshaver, der gerne ville bidrage til dette. Denne ordning ophørte ved nytår, da andelshaveren ikke længere kunne afse tid til dette. I stedet har vi nu indgået aftale med vores revisor, der nu fast laver bogføring og regnskaber. Hermed har vi skabt en varig og langsigtet løsning, der samtidig sikrer os mulighed for løbende rapportering.

Fra nytår har vi etableret et nyt opkrævningssystem for boligafgifter. Dette system, der administreres af vores bank, fungerer utroligt godt og med et minimum af administration fra vores side. Det har samtidig betydet, at andelshaverne nu kan betale boligafgift via Betalingsservice, hvilket 70 % benytter sig af.

Samtidig gennemførte vi fra nytår 2001/2002 en boligafgiftsforhøjelse.

I bestyrelsen er der sket den ændring, at Lotte Schmidt-Nielsen er udtrådt den 1. april, da hun er flyttet fra foreningen. I stedet er Lizzi Kaas trådt ind i bestyrelsen.

Energimærkning

Det bemærkes, at perioden er ændret, hvilket har betydet, at vi har fået to energimærkningsrapporter i det forgangne regnskabsår.

På områderne Varme, El og Vand, ligger ejendommen placeret over middel, set i forhold til lignende ejendomme. Særligt området El ligger flot, idet vi ligger i den øverste tredjedel. Der er dog stadig rum for forbedringer, idet det navnlig er foreslået, at der sker en indregulering af centralvarme- og brugsvandsanlæg. Dette planlægges foretaget i forbindelse med forestående nødvendige udskiftninger af ventiler på disse anlæg.

Drift og vedligehold

Driften og vedligeholdet planlægges fortsat i samarbejde med viceværten, der har særdeles god indsigt med ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Af regnskabet fremgår det, at der har været store udgifter til navnlig VVS. Udgifterne fordeler sig bredt, idet der både er skiftet 3 radiatorer, og foretaget alm. løbende vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, vandedninger og rensning af faldstammer.

I de kommende år forventes udgifterne til VVS-arbejder at stige yderligere, idet det påregnes at samtlige ventiler på både brugsvands og centralvarmestrengene skal skiftes, ligesom en del faldstammer i køkkenerne skal skiftes.

WC i gården er nu færdigrenoveret.

Nøgler/låse til vaske- og tørrekældre er også udskiftet, hvilket så vidt vides har løst problemet med, at tøj forsvandt. Derudover har der været anden almindelig vedligehold, herunder af haven og døren til cykelskuret.

Antenneanlæg

Discovery Channell er omlagt til digital.

Dette forventer vi også skal ske med TV3 og TV3+ i indeværende regnskabsår. Vi fortsætter således den nødvendige vedligeholdelse af antenneanlægget.

Andet

I det forgangne regnskabsår har der, som omtalt på sidste generalforsamling været afholdt hoveridag. Efter afslutningen af regnskabsåret blev succesen gentaget, om end med mindre held, idet kun et andelshaverspar mødte op ud over bestyrelsen og viceværten. Vi synes stadig, at det er en god idé med en hoveridag, da det dels er hyggeligt, og dels er der mange penge at spare på vedligehold, i forhold til, hvis vi skulle have håndværkere til at udføre arbejdet.

Der var spredt tilkendegivelse om at prøve at holde hoveridag igen til august.

I det forgangne år blev der ligesom sidste år opsat juletræ i gården. Denne gang fik det lov til at blive siddende på cykelskuret julen over, så det må siges at have været endnu en succes. Denne forventes gentaget i indeværende regnskabsår 1. søndag i advent.

Fremtiden

Det er stadig bestyrelsens mål at vi skal have et godt og billigt sted at bo også i fremtiden. Derfor fortsætter vi med at vedligeholde og forbedre ejendommen, i takt med, at behov opstår, og at vi har råd til det.

Sure opstød

Der er konstateret problemer i tørrekælderen med, at tøj er blevet taget ned inden det er tørt. En anden beboer har klaget over, at tøj hænger for længe, dvs. efter det er tørt. Det henstilles, at brugerne er opmærksomme på dette.

Derudover har der været beboere, der har følt sig generet af larm i ejendommen, både i forbindelse med "renoveringer eller lign" sent om aftenen, og andre over festlarm. Beboerne opfordres til at

vide hensyn, selvom alle skal kunne være her, og også kunne holde fest. Man kunne evt. sætte et opslag op om, at der holdes fest.

Endelig skal man være opmærksom på at få malet træværket udvendig på døre/vinduer. Bestyrelsen vil iværksætte en registrering af, hvem, der mangler maling. Evt. mulighed for samlet maling for dem, som ønsker dette.

Det blev fremhævet, at maleren ikke længere må hænge ud af vinduerne og male, så alt skal foregå fra en lift, det vil gøre det hele lidt dyrere, men da foreningen også skal have malet trappe vinduer så regner vi med at gøre det samlet, så vi kan få lavet så billigt som muligt.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Forelæggelse af regnskab og værdiansættelse.:

Formanden gennemgik regnskabet. Det blev bl.a. fremhævet, at ejendomsværdien var steget med ca. 1,3 mil. Revisoren knyttede dernæst et par kommentarer til regnskabet, og fremhævede bl.a., at regnskabet havde fået en blank revisionspåtegning. Regnskabet gik til afstemning.

27 stemte for regnskabet, som dermed var vedtaget.

4. Forelæggelse af likviditetsbudgettet.

Formanden gennemgik det omdelte forslag til budget. Der var taget højde for at TV2 ZULU muligvis vil overgå til at være betalingskanal fra nytår samt nødvendig udskiftning af modtagere til TV3 og 3+. Endelig forventer vi, at vi skal udskifte nogle ventiler til vores varmeanlæg, for bedre at kunne regulere det varme vand og varmeanlægget. Samtidig skulle gerne give nogle besparelser hen af vejen. Desuden var der sat Kr. 115,00- af til alm. vedligeholdelse.

28 stemte for budgettet, som dermed var godkendt.

5. Indkomne forslag.

Følgende forslag blev behandlet på generalforsamlingen:

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

Forslaget blev vedtaget med 28 stemmer for.

2. Bestyrelsen foreslår, at der etableres en flisebelagt terrasse bag cykelskuret. Der opsættes hegn/hæk omkring. Forventet pris ca. kr. 12.000.

Efter en debat om placeringen af terrassen blev forslaget vedtaget med 21 stemmer for og 2 imod.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer:

Bestyrelsen har stillet en række forslag til ændring af vedtægterne. Da der ikke var 2/3 af alle andelshaverne tilstede på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringerne ikke vedtages endeligt på denne generalforsamling. Der er i vedtægternes § 26, stk. 2 bestemt, at såfremt 2/3 af de

fremmødte andelshavere stemmer for vedtægtsændringerne, kan disse endeligt vedtages ved en ekstraordinær generalforsamling. Forslagene til vedtægtsændringer blev derfor behandlet, selvom kun 28 andelshavere mødte op.

3. I § 7, stk. 1 tilføjes efter ”arrest eller eksekution”: ”og andelen kan ikke pantsættes”.

Forklaringen er, at det er et krav i andelsboligloven, at denne formulering bruges, for at bestemmelsen er gyldig. 27 stemte for forslaget, som dermed blev vedtaget.

4. § 10 affattes således:

”§ 10. Andelshaveren har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse af lejligheden, herunder udskiftning og reparation af gulvbelægning, køkken, badeværelse, døre, karme, vægge mv., samt alt malerarbejde og overfladebehandling i lejligheden.

Stk. 2. Andelshaveren har endvidere pligt til at vedligeholde vinduer og døre og træværk på altanerne med maling udvendig, samt andre arbejder efter generalforsamlingens vedtagelse.

Stk. 3. Foreningen står for vedligeholdelse af:

- varmforsyningen
- gasforsyningen indtil gasmåleren
- afløb til og med vandlås, i køkkenet dog kun til forgreningen
- varmt- og koldtvandsstrengene til og med forbrugsforgreninger
- fællesarealer.

Stk. 4. Manglende vedligeholdelse og istandsættelse af lejligheden, kan efter påtale fra bestyrelsen med angivelse af tidsfrist for udførelse af vedligehold, resultere i andelshaverens eksklusion af foreningen jf. § 23.

Stk. 5. Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.”

Formanden forklarede, at der ikke var tilsigtet væsentlige ændringer, men at det var for at tydeliggøre, hvem der stod for hvad i ejendommen. Efter en del debat var der enighed om et ændringsforslag, hvorefter stk. 1 affattedes således, idet det blev anført, at det var unødvendigt med specifikationen, da det automatisk var omfattet af ordene ”al indvendig vedligeholdelse”:

”§ 10. Andelshaveren har pligt til at foretage al indvendig vedligeholdelse af lejligheden, samt alt malerarbejde og overfladebehandling i lejligheden.

Der blev stemt om de 2 formuleringer.

14 stemte for det første forslag.

21 stemte for det ændrede forslag, der dermed var vedtaget.

Efter dette punkt blev der holdt en kort pause, hvorefter mødet blev genoptaget.

5. § 12, 2. pkt. affattes således: ”Låneren/lejeren samt vilkårene herfor skal dog godkendes af bestyrelsen, ligesom bestyrelsen kan tillade udleje/udlån for en længere periode.”

28 stemte for forslaget, der dermed var vedtaget.

6. § 14 affattes således:

”§ 14. Ved overdragelse af en andel med boligret til en lejlighed med 2½ værelser eller mere er følgende berettiget til at overtage andelen:

- a. Børnefamilier på den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- b. Andre fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- c. slægtninge i lige op- eller nedstigende linie eller en søskende
- d. Personer på den eksterne venteliste
- e. Andre efter bestyrelsens beslutning

Stk. 2. Overdrages den ledige andel til en person fra den interne venteliste, udbydes den nu ledige andel efter reglen i stk. 1 eller 3.

Stk. 3. Ved overdragelse af andre andele end omtalt i stk. 1 er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge:

- a. Personer fra den interne venteliste bosat i stueetagen, efter anciennitet i foreningen.
- b. Andre personer fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- c. Slægtninge i lige op- eller nedstigende linie eller en søskende
- d. Personer fra den eksterne venteliste
- e. Andre personer efter bestyrelsens beslutning.

Stk. 4. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Bestyrelsens beslutning er endelig.

Stk. 5. På den interne venteliste optages medlemmer i Matosa. Det kan her angives, hvilken type lejlighed, der ønskes, samt om man har hjemmeboende børn under 18 år.

Stk. 6. På den eksterne venteliste optages personer, der ikke er medlemmer af Matosa, efter anbefaling af et medlem. Hvert medlem af Matosa kan anbefale én person til ventelisten ad gangen.

Stk. 7. Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for ventelisterne, herunder et rimeligt gebyr.”

I erkendelse af, at denne prioritering ikke i tilstrækkeligt omfang tilgodeser den helt nære familie og for at tilgodese muligheden for at lægge lejligheder sammen, stillede bestyrelsen et ændringsforslag, således at bestemmelsen i stedet skulle have denne ordlyd:

”§ 14. Ved overdragelse af en andel med boligret til en lejlighed med 2½ værelser eller mere er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge til at overtage andelen:

- a. Børn, forældre eller søskende til den udtrædende andelshaver
- b. Børnefamilier på den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- c. Andre fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- d. Personer på den eksterne venteliste
- e. Andre efter bestyrelsens beslutning

Stk. 2. Overdrages den ledige andel til en person fra den interne venteliste, udbydes den nu ledige andel efter reglen i stk. 1 eller 3.

Stk. 3. Ved overdragelse af andre andele end omtalt i stk. 1 er følgende berettiget i prioriteret rækkefølge:

- a. Børn, forældre eller søskende til den udtrædende andelshaver
- b. Naboen med henblik på sammenlægning af lejlighederne
- c. Personer fra den interne venteliste bosat i stueetagen, efter anciennitet i foreningen.
- d. Andre personer fra den interne venteliste, efter anciennitet i foreningen
- e. Personer fra den eksterne venteliste
- f. Andre personer efter bestyrelsens beslutning.

Stk. 4. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Bestyrelsens beslutning er endelig.

Stk. 5. På den interne venteliste optages medlemmer i Matosa. Det kan her angives, hvilken type lejlighed, der ønskes, samt om man har hjemmeboende børn under 18 år.

Stk. 6. På den eksterne venteliste optages personer, der ikke er medlemmer af Matosa, efter anbefaling af et medlem. Hvert medlem af Matosa kan anbefale én person til ventelisten ad gangen.

Stk. 7. Bestyrelsen fastsætter de nærmere regler for ventelisterne, herunder et rimeligt gebyr.”

En del andelshavere mente, at disse forslag om ventelister ville ”stavnsbinde” andelshaverne til foreningen, idet man, hvis man ønsker en andelslejlighed andre steder, er nødt til at have en andelslejlighed at bytte med. For at løse dette problem blev der stillet et ændringsforslag, således at der tilføjes et stk. 8:

”Stk. 8. Uanset disse bestemmelser kan andelshaveren bytte sin andel til en anden andel med boligret til en lejlighed i en anden andelsboligforening.”

Der blev stemt for først det oprindelige forslag, dernæst bestyrelsens ændringsforslag uden stk. 8, og til sidst om bestyrelsens ændringsforslag med stk. 8:

4 stemte for det første forslag.

4 stemte for det andet foræreslag.

23 stemte for det tredje forslag, som dermed var vedtaget..

7. § 15 affattes således:

”§ 15. Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingens beslutning efter forslag fra bestyrelsen til en af følgende værdier:

- a) Handelsværdien som udlejningsejendom under forudsætning af, at køber overtager de indestående prioriteter og betaler den resterende købesum kontant.
- b) Ejendomsværdien ved den seneste almindelige vurdering eller årsomvurdering med tillæg af værdien af forbedringer, der er udført på ejendommen efter vurderingen og med et procenttillæg til ejendomsværdien for den værdistigning, der har fundet sted siden vurderingen. Procenttillægget fastsættes af boligministeren på grundlag af udviklingen i værdiansættelserne ved de to seneste almindelige vurderinger og under hensyn til den forventede videre udvikling i priserne på udlejningsejendomme.

Generalforsamlingens beslutning er bindende selvom højere pris kunne være opnået og er gældende fra vedtagelsen indtil en ny værdiansættelse finder sted på en generalforsamling.

Stk. 3. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder eller slitage.”

Formanden redegjorde for forslaget og forklarede at der ikke var så meget nyt i det, men det var for, at der ikke skulle herske tvivl om, at det var generalforsamlingen, der fastsætter andelsværdien for et år ad gangen. 28 stemte for forslaget, som dermed var vedtaget.

8. I § 20, stk. 1 indsættes efter "har ægtefællen": "eller den, som har haft fælles husstand med afdøde i mindst to år".

2 stemte imod og 26 stemte for. Forslaget var dermed vedtaget.

9. § 20, stk. 3 ophæves og stk. 4 bliver nyt stk. 3.

1 stemte imod og 23 stemte for. Forslaget var dermed vedtaget.

Bestyrelsen vil herefter sørge for, at der afholdes en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende medlemmer var på valg.

Morten Skyt Jensen (ønskede genvalg)

Leif Nielsen (ønskede genvalg)

Lizzi Kaas (ønskede ikke genvalg)

Morten Skyt Jensen og Leif Nielsen blev genvalgt uden modkandidater. Elin Nolsøe Stenberg blev valgt i stedet for Lizzi Kaas.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer: Morten Skyt Jensen, Leif Nielsen, Elin Nolsøe Stenberg, Leif Laursen, Steen Aa. Pedersen og Herluf Christensen.

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

Følgende suppleanter var på valg:

Eva Kaas (var ikke mødt)

Kristian Larsen og Wenche Quist (var ikke mødt, men havde meddelt, at hun modtog valg) stillede op og blev valgt uden modkandidater.

Kritisk revisor Hans Knudsen blev genvalgt.

Revisor Søren Høj Rasmussen blev ligeledes genvalgt.

8. Eventuelt.

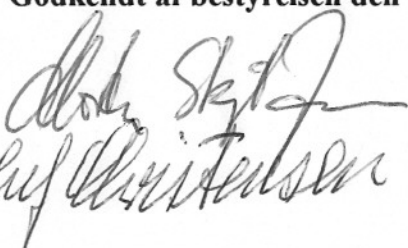
Der blev spurgt, om ikke generalforsamlingen kunne holdes på en anden dag end Fredag. Det blev forklaret, at man havde prøvet men det gav ikke noget bedre fremmøde, og at der tidligere havde været stillet forslag herom på generalforsamlingen, men at der ikke havde været flertal herfor.

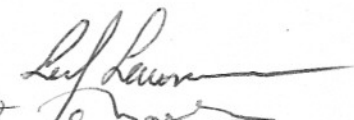
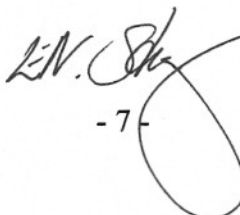
Der blev også spurgt, om det var muligt at have fuldmagt med for en anden andelshaver. Dertil blev det forklaret, at som det stod i vedtægterne, skulle det være en fra samme husstand, der blev fuldmægtig.

Mødet blev hævet og dirigenten takket for god ro og orden.

Godkendt af bestyrelsen den

13. november 2002


Herluf Christensen


Leif Laursen

Steen Aa. Pedersen