

Referat fra Matosas ordinære generalforsamling den 21. oktober 2004 i Bispebjerg Kulturcenter

Tilstede fra bestyrelsen:

Formand Morten Skyt Jensen, næstformand Herluf Christensen, sekretær Wenche Marit Quist, Steen Aa. Pedersen, Leif Nielsen og Leif Laursen.

Referent: Wenche Marit Quist og Morten Skyt Jensen
Endvidere var revisor Søren Høj Rasmussen tilstede.

Antal andelshavere incl. bestyrelsen: 22.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.
4. Forelæggelse af likviditetsbudget til godkendelse samt evt. henlæggelser til nyanskaffelser/forbedringer. Beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen, 3 medlemmer er på valg.
7. Valg af suppleanter og revisorer til bestyrelsen.
8. Evt.

Ad 1. Valg af dirigent

Formanden åbnede mødet og bød velkommen. Bestyrelsen foreslog Leif Nielsen som dirigent, *og han blev enstemmigt valgt*. Dirigenten overtog mødeledelsen, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Ad 2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden berettede blandt andet følgende:

”Det har været et travlt år i Matosa.

I det forgangne år har vi som nævnt solgt 11 andele, de 4 dog først efter regnskabsårets slutning. De fleste af andelene blev solgt til personer, der er optaget på vores ventelister, både den eksterne og interne (Der var således en flytning, hvor en andelshaver havde ønsket en anden andel). Så det er bestyrelsens opfattelse, at systemet med ventelister fungerer. Der er i øjeblikket ca. 7 på den interne venteliste og 8 på den eksterne. De nye andelshavere vi har fået fra ventelisterne havde da ventet ca. 1½ år.

I foråret forsøgte vi at afholde loppemarked, hvor andelshaverne kunne få en stand, og hvor beboere, der ikke ønskede en stand kunne deltage med at sælge kaffe/kage for foreningen. Bestyrelsen så sig dog nødsaget til at aflyse pga. manglende tilslutning (kun ca. 6 tilmeldte).

Efter regnskabsårets udløb blev der – som besluttet på sidste års generalforsamling – afholdt 40 års jubilæumsfest, hvilket var en stor succes. Godt nok var der kun ca. 30 deltagere, men til gengæld var det en meget hyggelig aften, hvor deltagerne benyttede lejligheden til at få sig en svingom og en snak, også med andelshavere, man ikke plejede at tale så meget med. Festudvalget fik i den forbindelse en stor tak for deres store arbejde.

Vedligeholdelse mv.

I starten af regnskabsåret blev sædvanen tro afholdt hoveridag (omtalt på sidste års generalforsamling). På grund af jubilæumsfesten blev der ikke afholdt hoveridag denne sensommer, men bestyrelsen regner bestemt med at gentage succeserne med hoveridag.

I regnskabsåret har vi løbende forsøgt at vedligeholde ejendommen. Således blev der i begyndelsen af regnskabsåret afholdt betydelige udgifter til nye strengeventiler til centralvarmeanlægget, indregulering af disse, samt nye pumper, hvilket har betydet, at varmekomforten skulle være blevet betydeligt bedret. Vi har dog konstateret, at der er problemer visse steder, og det er noget vi arbejder på i øjeblikket.

Af andre større arbejder kan vi nævne maling af vinduer i opgangene. I samme omgang havde andelshaverne mulighed for at tilmelde sig en fælles ordning med maling af vinduerne udvendigt, og det var der en hel del, der benyttede sig af. Desuden har vi fået fjernet to træer, der var gået ud og sat to nye i stedet.

I dette års regnskab er der endvidere medtaget nogle udgifter til vedligeholdelse af Slotsfogedvej, idet vi både har fået lagt nyt fortov og fået ny belægning på vejbanen. Halvdelen af udgifterne hertil er medtaget i det forgangne regnskabsår og halvdelen er medtaget i det nye regnskabsår.

Vi vil også i fremtiden foretage nødvendig løbende vedligeholdelse. Af større udgifter hertil må vi fortsat påregne betydelige udgifter til løbende udskiftning af faldstammer (ca. kr. 20.000 pr. stk.), nyt fortov på Frimestervej.

Administrativt

På det administrative område kan det oplyses, at vi fortsat er selvadministreret, hvilket betyder, at der kun er bestyrelsen til at udføre arbejdet. At denne løsning kan fortsætte forudsætter, at der også i fremtiden kan skaffes bestyrelsesmedlemmer, der er villige til at yde en ulønnet indsats.

I slutningen af vinteren stoppede vores vicevært gennem 17 år, idet han ønskede at gå på pension. I stedet har vi nu fået en anden vicevært, Howie Nielsen, som de fleste nok har set på ejendommen. Bestyrelsen er også meget glad for vores nye vicevært.

Udeståender

Af væsentlige udeståender har vi beslutningen om at undersøge mulighederne for kabel-TV og hurtigt internet. Bestyrelsen har været i gang med at undersøge dette, men problemstillingen kompliceres af, at der er mange forskellige udbydere, mange forskellige løsningsmuligheder og så ændres forholdene hurtigt med nye produkter og nye services. Det står dog allerede nu klart, at der bliver tale om en betydelig investering, såfremt foreningen selv skal betale et sådant skift, formentlig flere tusinde kroner pr. andel.

Vi vil også få trykt nye vedtægter, når der er kommet et afklaring på forslaget om ændring af vedtægterne, som skal behandles senere i aften.”

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 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 ejendomsværdien var steget med kr. 600.000, hvilket betød, at andelsværdien dermed også steg væsentligt, og at bestyrelsen derfor foreslog at hensætte yderligere kr. 200.000, som vi også ved tidligere lejligheder havde gjort. Formanden gennemgik enkelte poster i regnskabet.

Revisoren fremhævede, at regnskabet har fået en blank regnskabspåtegning.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Forelæggelse af likviditetsbudget til godkendelse samt evt. henlæggelser til nyanskaffelser/forbedringer. Beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Formanden gennemgik det omdelte forslag til likviditetsbudget. Her blev det blandt andet fremhævet, at bestyrelsen i år ikke foreslog ændringer i boligafgiften. Det blev videre nævnt, at posten 'fællesantennebidrag' blev hævet, således at indtægter og udgifter hertil skulle balancere. Samtidig hermed blev posten 'andelsboligafgift' sænket tilsvarende.

En andelshaver spurgte til baggrunden for at posten 'vicevært, renholdelse' var så meget lavere, end normalt. Hertil svarede formanden, at det hang sammen med, at vores nye vicevært dels ikke havde ligeså mange timer, som vores gamle vicevært, og dels ikke fik samme løn.

En anden andelshaver bemærkede, at der stadig var afsat penge, kr. 55.000, til nye modtagere til TV3 og TV3+, selvom der på generalforsamlingen sidste år var enighed om, at vi ikke skulle afholde udgifter hertil, før der var kommet en afklaring på spørgsmålet om, hvorvidt vi eventuelt skulle have en form for kabel-TV eller lignende. Hertil svarede formanden, at bestyrelsen stadig var opmærksom herpå, men at bestyrelsen mente, at vi var nødt til at sørge for, at beløbet var til rådighed, når det var en udgift vi indtil videre måtte påregne ville komme.

Herefter blev forslaget til budget sat til afstemning. *Budgettet blev enstemmigt vedtaget.*

Ad 5. Indkomne forslag

Herefter behandlede generalforsamlingen de indkomne forslag, der bestod af:

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

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. ”Bestyrelsen foreslår på baggrund af en ændring af andelsboligloven, at vedtægternes § 7, stk. 1 affattes således:

”§ 7, stk. 1. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel i foreningens formue er begrænset til, at andelshaveren ikke mod sikkerhed i andelen må optage lån, som overstiger 80 % af pantets værdi på lånetidspunktet.”

Ændringen træder i kraft samtidig med, at lov nr. 204 af 29. marts 2004 træder i kraft.”

Formanden forklarede om forslaget blandt andet, at folketinget havde vedtaget en ændring af andelsboligloven. Denne ændring kommer til at betyde, at vedtægtsbestemmelser om, at andele ikke kan pantsættes, ikke længere skal gælde. Det betyder, at vores nugældende § 7, stk. 1, ikke længere skal gælde. Baggrunden for ophævelsen af sådanne bestemmelser har blandt andet været, at gøre det billigere for andelshaverne at optage lån, da der nu bliver åbnet mulighed for at stille sin andel til sikkerhed for sådanne lån. Med den nye lov har andelsboligforeningerne alene mulighed for at bestemme, at andelshaverne kun kan låne op til 80 % af andelens værdi, på samme måde som det gælder for belåning af fast ejendom. Det er det, bestyrelsen foreslår. Det forventes, at den nye lov træder i kraft den 1. januar 2005.

Efter en del opklarende spørgsmål *blev forslaget enstemmigt vedtaget*. Da der ikke var mere end 2/3 af alle andelshaverne til stede betyder det, at forslaget skal godkendes af en ekstraordinær generalforsamling, inden forslaget er endeligt vedtaget.

c. Leif Laursen, lejl. 179 fremlagde selv sit forslag:

”Mit forslag til generalforsamlingen er at få en ny TV kanal installeret på vores antennenet: TV2 Charlie, da den skulle være en meget god kanal for voksne.”

Efter en kort debat *blev forslaget forkastet med 17 stemmer imod*.

d. Benneth Henriksen, lejlighed 199 fremlagde selv sit forslag, der gik ud på, at træningsrummet (det gamle strygerum) i kælderen under nr. 5 istandsættes og opdateres med dels noget nyindkøbt udstyr, dels med eventuelt eget udstyr udlånt af andelshaverne. Konkret foreslås det, at der indkøbes en multitræner, en ribbe, et TV, et spejl, gulvtæppe, bedre belysning, samt at rummet males. Benneth Henriksen er selv villig til at deltage i istandsættelsen og vil selv stille håndvægte og en ny motionscykel til rådighed. Anslået pris for foreningen: kr. 10.000.

Bestyrelsen oplyste, at det var bestyrelsens vurdering, at forslaget kunne finansieres indenfor det beløb, der i budgettet var afsat til vedligeholdelse mv.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for. Samtidig blev det vedtaget at nedsætte et udvalg bestående af Benneth Henriksen, Simon Jacobsen og et medlem fra bestyrelsen, der skulle sørge for reoveringen af træningsrummet.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Morten Skyt Jensen, Leif Nielsen og Wenche Marit Quist var på valg og modtog alle genvalg.

Leif Laursen ønskede at udtræde af bestyrelsesarbejdet og Alexander Jacobsen valgtes som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen består herefter af:
Morten Skyt Jensen
Leif Nielsen
Wenche Marit Quist
Steen Pedersen
Herluf Christensen
Alexander Jacobsen

Ad 7. Valg af suppleanter og revisorer til bestyrelsen

Simon Jacobsen og Benneth Henriksen valgtes som suppleanter til bestyrelsen.
Søren Høj Rasmussen genvalgtes som reg. revisor og Hans Knudsen genvalgtes som kritisk revisor.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen informerede om status i overvejelser om etablering af kabelantenne-anlæg, der evt. indeholder en samlet pakke med antenne, telefon og bredbåndstilslutning. Etablering af dette forudsætter samarbejde med andre naboandelsforeninger, da udbydere forudsætter ca. 100 brugere, før de ønsker at afgive tilbud. En meget løseligt anslået pris for anlægget er ca. 3.000 kr./lejlighed, men prisen varierer alt efter tilbuddets omfang og udbydernes servicering-niveau.

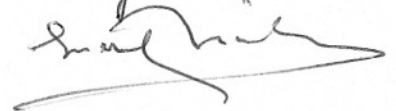
Det henstilles at beboerne fjerner tørt vasketøj fra tørrerum, når dette er tørt og sørger for at flytte vaskelåsene på reserveringstavlen, således at øvrige beboere har mulighed for at benytte vaske- og tørrerum. Såfremt der hænger tørt tøj på tørresnorene i tørrerummene, må dette samles på bordene af andre beboere.

Generalforsamlingen opløstes i god ro og orden kl. 20.30

Morten Skyt Jensen

Wenche Marit Quist

Dirigent:



Godkendt af Bestyrelsen d. 16. november 2004

