

Referat fra Matosas ordinære generalforsamling den 26. oktober 2006 i Bispebjerg Kulturcenter

Til stede fra bestyrelsen: Formand: Steen Aa. Pedersen
Næstformand: Herluf Christensen
Alexander Jacobsen
Morten Walther Skyt
Benneth Henriksen

Referent: Benneth Henriksen

Antal andelshavere inkl. Bestyrelsen: 25

1. Valg af dirigent

Formanden åbnede mødet og bød velkommen. Bestyrelsen foreslog Morten Walther Skyt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af bestyrelsen beretning for det forløbne år.

Formanden berettede:

Der har været travlt med mange interne flytninger samt et par nye andelshavere.

Derudover har vi fået nyt Kabel-tv, som i starten gav nogle problemer, men nu kører tilfredsstillende.

Der er etableret udskiftning af låse i hele ejendommen.

Der er lavet lejekontrakt med 3 mobil, som har lejet et kælderlokale, og opsat antenne på taget.

Regnvandsbrønde er tømt, da de var tilstoppede, og der er efterfølgende lavet kontrakt med slamsugning.

Der er lavet ny hæk, som opfriskes senere på året, så alle planter er intakte.

Der er lavet kontor for bestyrelsen.

Liften til skrald er købt, da vi tidligere betalte 11.000 kr. årligt i leje. Til gengæld påhviler det nu Matosa selv at vedligeholde liften.

Der er problemer med fjernelse af vaskelåse, hvilket der bør strammes op på.

Der er problemer med dørene i kælderen, som ofte holdes åbne af kiler. Formanden henstillede til, at dette kun gøres meget kortvarigt om mindst muligt, da vi gerne vil undgå skader på døre samt eventuelle ubudne gæster.

Der er stort brug af skraldeskakter, som derved ofte overfyldes, og der henstilles derfor til, at større skrald bæres ned i skralderummet.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet, værdiansættelse og evt. revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab med værdiansættelse.

Alexander gennemgik regnskabet.

Vedrørende Årsregnskab blev det bl.a. fremhævet, at der siden tidligere år er ændret regnskabspraksis fra "offentlig vurdering" til "valuar vurdering".

Alexander redegjorde for afvigelser fra tidligere regnskab 2004/2005.

Regnskabet endte i et samlet underskud på 63.397 kr.

Vedrørende balancen blev det bl.a. fremhævet, at der er sket en markant ændring i ejendommens værdi grundet den nye valuarvurdering, således at ejendommens værdi nu andrager 49.700.000 kr.

På passivsiden er i modsætning til tidligere, hensat 2.000.000 kr. til brug for udskiftning af rør og faldstammer.

Der er optaget lån i forbindelse med etablering af bredbånd, som derfor giver en øget gæld.

Beregning af andelsværdi

Grundet den nye valuar vurdering, stiger andelsværdien til kr. 27,91 pr. andelskrone svarende til kvadratmeter pris på kr. 12.614,52.

Herefter blev der stemt om regnskabet.

1 stemme imod

23 stemmer for.

Regnskabet blev godkendt

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Det bemærkes, at bestyrelsen vil foreslå forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten foreslog, at budgettet og forslaget om udskiftning af faldstammer og vandrør blev behandlet under ét punkt, da de havde så stor indflydelse på hinanden.

I forbindelse med budgettet blev punktet omkring rør og faldstammer gennemgået af Benneth.

På grund af mange skader, især i sidste regnskabsår, er der akut behov for udskiftning af alle vandrør og faldstammer. Der er derfor stillet forslag om et projekt omhandlende udskiftning af alle vandrør (Kold/varmt vand i køkken og bad) + alle faldstammer (køkken og bad). Der er indhentet foreløbige overslag fra 3 entreprenører, og projektet forventes samlet at koste ca. 4-5 mio. kr. Projektet forventes opstartet først i det nye år (forhåbentlig februar), og det forventes at forløbe sig over ca. 6 måneder fordelt med ca. en måned pr. opgang. Der vil blive informeret nærmere om projektets detaljer før projektstart.

Det blev desuden foreslået, at der også opsættes vandmålere til hver andelshaver, så vandudgifterne kan fordeles i forhold til forbruget.

Alexander gennemgik efterfølgende det udleverede drifts- og likviditetsbudget.

Kendetegnende for det nye budget, er indregning af det nye forventede lån på 4,5 min. kr., hvorved der er behov for en boligafgift forhøjelse på 15%, og forventeligt yderligere hævnning af boligafgiften i næste regnskabsår på 10-15%.

Efter en generel debat om forslaget blev der først stemt om forslaget om udskiftning af faldstammer og vandrør:

2 stemmer imod

22 stemmer for

Forslaget blev vedtaget.

Herefter blev budgettet sat til afstemning:

2 stemmer imod

23 stemmer for

Budgettet blev vedtaget

5. Indkomne forslag

a. Udskiftning af vandrør og faldstammer

Behandlet under punkt 4.

b. Ændring af vedtægter

Forslag om ændring af fordelingstal. Bestyrelsen foreslog, at fordelingstallet for lejlighed 190 og 185 reguleres, da disse andele er lagt sammen til en lejlighed.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag om regler om overdragelse af andel ændres i forbindelse med intern flytning. Bestyrelsen havde konstateret, at vedtægterne åbnede mulighed for at omgå reglerne og få f.eks. søskende ind i foreningen ved at en andelshaver, der egentlig ikke havde noget ønske om at flytte, kunne søge en ny lejlighed på den interne liste, og sælge den gamle til et familiemedlem. Det var formentlig ikke et stort problem, men bestyrelsen ønskede, at generalforsamlingen tog stilling til, om dette "hul" skulle lukkes.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelse formentlig burde have formuleret en konkret tekst til vedtægtsændringen, men vurderede dog, at det var forsvarligt at fortsætte behandlingen. Det blev herefter foreslået, at indsætte et nyt §14, stk. 9, med følgende tekst:

”§14 stk. 9:

Hvis en andelshaver overtager en andel via den interne venteliste, er den pågældende andelshaver dog ikke berettiget til at sælge den andel, som andelshaveren fraflytter, til børn, forældre eller søskende jf. stk. 1 litra a eller stk. 3, nr. 1. Andelen skal i stedet udbydes via ventelisterne.”

Der blev herefter stemt om forslaget:

1 stemme imod

21 stemmer for

Forslaget blev således vedtaget, men der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for at forslaget kan endeligt vedtages, da der ikke er nok tilstedeværende til at vedtage forslaget endeligt i første runde.

- c. **Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioriteringer af ejendommens realkreditlån, når fordel kan opnås.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- d. **Forslag om etablering af legeplads**

Benneth fremlagde forslaget.

Efter en del debat blev forslaget sat til afstemning:

10 stemmer for

9 stemmer imod

Forslaget blev vedtaget, og bestyrelsen kan sætte arbejdet i værk.

6. **Valg af medlemmer til bestyrelsen, idet følgende 3 medlemmer var på valg:**

Simon, som var fraværende, men gerne modtager genvalg

Benneth, som gerne vil modtage genvalg

Morten, som ikke ønsker genvalg.

Christian Linkær og Dorte Seifert ønskede at modtage valg til bestyrelsen. Dorte trak dog igen sit kandidatur.

Herefter blev Christian, Benneth og Simon valgt enstemmigt.

Bestyrelsen består herefter af:

Steen Aa. Pedersen

Herluf Christensen

Simon Jacobsen

Kristian Linkær

Alexander Jacobsen

Benneth Henriksen

7. **Valg af suppleanter til bestyrelsen, og valg af revisorer.**

Valg af suppleanter:

Dorte Seifert ønskede at opstille som suppleant.

Dorte blev enstemmigt valgt.

Da der fortsat er en ledig suppleant plads, kan der ske supplerende valg på ekstraordinær generalforsamling.

Valg af revisor:

Søren blev genvalgt som revisor.

Hans Knudsen blev genvalgt som kritisk revisor.

8. Eventuelt

Herluf talte om branddøre og vaskekælder. Det er vigtigt at branddørene ikke holdes åben. Herluf henstillede desuden til, at andelshavere husker at flytte vaskelåse, da de ofte sidder efter vask, eller sidder uden at tid benyttes.

Husk desuden at fjerne tøj i tørrekældrene. Der ligger nu tøj, som vil blive fjernet, hvis det ikke er afhentet inden 14 dage efter generalforsamlingen.

Husk at tømme lommer før brug af vaskemaskiner, da der har været store udgifter til reparation.

Hoveridag: Der var hoveridag i år, men med lille deltagelse. Herluf vil gerne have hoveridag igen, men mener det er bedre tidligere på året. Herluf ønskede en tilkendegivelse af, om andelshaverne fortsat ønsker dagen. Der blev givet forslag om, at man skriver ud omkring, hvad der skal laves på hoveridagen. 21 mente det er en god ide med hoveridag.

Angående cykler, er der behov for at få ryddet op. Der vil derfor blive taget initiativ til at sætte markater på cykler, som skal fjernes, hvis man ønsker at beholde cyklerne. Samtidig blev der henstillet til at cykler i cykelskue fjernes, hvis de ikke bruges, da der er pladsmangel.

Der opfordres til, at folk vedligeholder deres låse, så de ikke larmer så meget når der smækkes. Dette kan evt. ske med lidt olie!!

Der blev luftet ønske om, at vedtægterne ændres, så man kan give fuldmagt til stemmeafgivelse på generalforsamling.

Leif ønsker belysning i gården, og håber det kan indarbejdes i næste års almindelige vedligeholdelse, men der bør stilles egentligt forslag på generalforsamling.

Husk opdatering af kontortider på sedler i opgangen!

26.11. 2006

Benny Henningsen
Morten Christensen

Alfred Watter Skjelt
Dirigent

Jinhan

Steen P. Pedersen

Sørensen

Anders Pedersen