

Andelsboligforeningen MATOSA

Referat fra ordinær generalforsamling den 1/10-93 kl. 19.00 i Bispebjerg Kulturcenter.

Tilstede fra bestyrelsen:

V. A. Stenderup (formand)
Leif Laursen (næstformand)
Thomas Topp
Gitte P. Andersen
Ole Dünweber

Andelshavere tilstede (inklusive bestyrelsen): 26

(1), Valg af dirigent og stemmetællere:

Formanden bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Leif Laursen valgt til dirigent. Han blev enstemmigt, og uden modkandidat, valgt.

L. Laursen overtog ledelsen, og Fru Andersen og Nina Jespersen blev valgt til stemmetællere.

(2), Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formand V.A. Stenderup.

Formanden startede med at redegøre for de ting, der er sket/udført/besluttet i årets løb:

- det forventede statstilskud på 75000,- kroner (for arbejder udført i regnskabsåret 1991/92) er blevet udbetalt.
- der er påsat dørlukkere på samtlige lofts- og stue- døre, hvilket har resulteret i en blidere dørlukning.
- samtlige vinduer i trappe-opgangene er blevet istandsat.
- trapperne ud for Statholdervej nummer 15 og 17 og Frimestervej nummer 5 er blevet istandsat.
- i forbindelse med udbedring af stormskaden i februar er tagrenderne blevet rensat.
- i forbindelse med samme stormskade varslede TRYG en væsentlig forhøjelse af forsikrings-præmien. Af denne årsag har vi skiftet til selskabet ABSALON, og har herved undgået præmie-forhøjelse.
- birketræet er endnu ikke fældet ! Det skyldes, at bestyrelsen har besluttet at plante en **rødtjørn** i stedet for. Den må først plantes i november, og derfor venter man med at grave birketræet op til denne lejlighed.
- bestyrelsen har besluttet at foreslå generalforsamlingen at MATOSA skifter revisor. I forbindelse med udskiftning af vores EDB-anlæg vil bestyrelsen fremover blive i stand til at levere et meget udførligt regnskabs-udkast til revisionen. Dette udkast skal endvidere danne grundlag for et endeligt regnskab, som burde blive nemmere at forstå for de enkelte andelshavere. På denne baggrund skulle der efter bestyrelsens mening være basis for et lavere revisor-honorar end de 24000,- kr (jvf note 5 i årsregnskabet), som MATOSA i år betaler Karmal Næs. Karmal Næs har ikke været synderligt lydhør overfor

disse tanker, og det er baggrunden for bestyrelsens beslutning. Formanden har, på bestyrelsens vegne, skriftligt takket Karmal Næs for hans indsats gennem tiden.

- som nævnt i det foregående punkt, har bestyrelsen besluttet at udskifte vores EDB-anlæg.
- så længe vaskemaskinerne vasker, som de gør i øjeblikket, så bliver de ikke udskiftet.
- bestyrelsen har besluttet at gå sammen med 3 andre nabo-ejendomme om deling af en snerydningsmaskine. Det vil være væsentligt billigere, end hvis MATOSA selv skulle købe en maskine. Bjarne Jensen vil skiftes med de øvrige viceværter til at køre maskinen.
- vi er i gang med at konvertere vores kreditforeningslån (hos BRF) til et nyt 6% lån. Det vil medføre besparelse på den årlige ydelse.

Endvidere redegjorde formanden for nogle af de tanker, der rører sig i bestyrelsen. Man har diskuteret opsætning af vandmålere og anlæg til opsamling af regnvand (til brug ved kloset-udskylning). Dette for at være miljøbevidste og for at imødegå de kommende års varslede grønne afgifter. Endvidere er der, via en ny teknik, mulighed for at få højtryksspulet tilkalkede rør - det vil bestyrelsen overveje at få gjort i påkrævede tilfælde.

Herefter introducerede formanden kort de forslag, der skulle til behandling under punkt 5 på dagsordenen. Det er følgende:

- en ekstra nyheds-kanal på vores parabol
- istandgørelse af hus-soklen + nye net i kældervinduerne
- lad birketræet stå, og plant 2 klematis op af stammen
- større centrifuge i vaskekælderen
- opsættelse af bord i tørrekælder (til tøjssammenlægning)
- isolering mellem 4'de sal og loft
- tilladelse til forhøjet overtræk på kassekredit

Formanden fremførte følgende formaning:

- der er fornyligt nogen, som har smidt maling i kloakkerne ud for Statholdervej nr 15. Det er naturligvis strengt forbudt

og følgende henstilling:

- hvis man er færdig med at vaske før tid, så må man meget gerne fjerne vaskenøglen med det samme, og måske lige ringe på hos næste vasker og fortælle, at man er færdig. Det vil give den efterfølgende ekstra vasketid.

Til slut takkede formanden bestyrelsen for godt samarbejde i det forløbne år, han takkede Kim Stenderup for omfattende hjælp med regnskaberne, og han takkede forsamlingen for det forløbne år.

Herefter blev beretningen debateret. Følgende synspunkter blev fremført:

- Kirsten Grønborg havde på sit arkitekt-studium hørt, at et regnvandsreservoir var 20 år om at betale sig tilbage.

Endvidere mente hun ikke at vandmålere var rentable, da de kun holder i ca 6 år.

- Bestyrelsen har undersøgt priserne - det vil koste ca. 3600,- kroner per lejlighed at sætte vandmålere op
- Bjarne Jensen anførte, at ejendommen bruger vand for ca 125000,- kr om året. Han mente, at et regnvands-anlæg kunne spare os for ca en tredie-del, og med en anslået pris på 200000,- kr, ville det være tjent hjem på 5 år.
- Kim Stenderup bemærkede, at investeringen på de 200000,- skal forrentes, og derfor vil det tage længere end 5 år at tjene anlægget ind. I øvrigt havde han en kommentar til besparelsen ved lånekonverteringen: Den præcise besparelse afhænger både af den fremtidige inflation og kurs-udvikling.
- Nina Jespersen mente det er en bedre ide, at få checket alle toiletter, og eventuelt foretage en samlet udskiftning af alle højt-skyls-toiletter. Endvidere foreslog hun opsætning af vandbesparende brusehoveder

Bestyrelsen har noteret sig alle synspunkter, og vil tage hensyn til dem i det videre arbejde.

Herefter gik beretningen til afstemning: Den blev enstemmigt vedtaget.

(3), Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse

Som konsekvens af bestyrelsens beslutning om at foreslå en ny revisor valgt, var det ikke Karmal Næs der fremlagde regnskabet. Det i blev stedet gjort af Kim Stenderup, som i årets løb har gjort et stort stykke arbejde med bestyrelsens interne regnskab, der som tidligere nævnt har dannet direkte basis for det endelige regnskab.

Da ingen af de fremmødte andelshavere ønskede en detaljeret gennemgang af de enkelte tal i regnskabet, koncentrerede Kim Stenderup sig om at forklare forskellen mellem bestyrelsens og regnskabets opgørelse af MATOSA's egenkapital. Der blev leveret en note, som forklarede denne forskel - som i det væsentlige består i, at revisionen har medregnet "tekniske anlæg". Bemærk, at det er bestyrelsens tal, som er anvendt ved værdifastsættelsen af de enkelte lejligheder.

Herefter blev regnskabet debatteret, og der blev stillet spørgsmål. Følgende ting fremkom:

- Herluf Christensen spurgte hvor i regnskabet man kan se de penge, som ved låneomlægningen i 1992, blev sat af til nye vaskemaskiner, faldstammer, osv. Svaret er, at pengene er indeholdt i obligationsbeholdningen på nom. 220.000 kroner, side 2 i regnskabet. Bestyrelsen vil i øvrigt overveje at indføre henlæggelser i regnskabet, så man kan se "hvilke beløb der er reserveret til hvilke formål".
- Herluf Christensen mente i øvrigt, at det er på tide at udskifte vaskemaskinerne. og man ville kunne spare mange penge (på vand og el) ved at udskifte dem.
- Bestyrelsen svarede hertil, at maskinerne er modne til udskiftning, i den forstand, at der ikke vil blive ofret penge til større reparationer.

- Bjarne Jensen anførte, at de gamle vaskemaskiner bruger 175 liter vand på en kogevaske, mens moderne maskiner bruger 60 liter. Han påpegede i øvrigt, at faldstammen i nr. 17 snart skal udskiftes, og at den i nr. 7 også snart vil påkræve udskiftning/renovering. Af denne grund mente han, at de 65000 kroner, som ved låneomlægningen blev henlagt til faldstammer og rør, er et for lille beløb.
- Formanden gjorde opmærksom på, at der fra den 1 januar 1994 kommer nye tilskudsregler for andelsboligforeninger, og at bestyrelsen meget nøje vil undersøge mulighederne for at opnå eventuelle tilskud til istandsættelser m.v.

Herefter gik regnskabet (inklusive værdiansættelse) til afstemning: Det blev enstemmigt vedtaget

(4), forelæggelse af likviditetsbudget

Likviditetsbudgettet blev kort gennemgået af formanden. Han fremhævede specielt, at der i forhold til udgiften i regnskabsåret 1992/93, er afsat ekstra 50000 kroner til skatter, afgifter, forsikringer og vandaflædningsafgift. Dette for at være forberedt på forhøjede grønne afgifter.

Likviditetsbudgettet blev enstemmigt godkendt.

(5), indkomne forslag

Følgende forslag blev fremsat:

Leif Laursen: istandgørelse af hussoklen + nye net i vinduerne

- anslås at koste cirka 30-35000 kroner.

For : 23
 Imod : 2
 Neutral : 1

Forslaget blev hermed vedtaget - arbejdet bliver først udført til foråret.

Leif Laursen: Udvidelse af TV-udbud med en ekstra nyhedskanal

- bestyrelsen havde indhentet et par priser: TV 1000 ville koste 75,- pr måned, Discovery 5,- pr måned. Herudover koster det 9000,- at få den ekstra kanal på parabolen (som engangs-udgift)

Forslaget blev intensivt debatteret.

For : 6
 Imod : 17
 Neutral : 3

Forslaget blev hermed forkastet.

Ove Damsgaard: Plant klematis op ad birketræet

- dette ville i givet fald omgøre beslutningen fra sidste generalforsamling

For : 1
Imod : 25

Forslaget blev hermed forkastet.

Nina Jespersen: Større centrifuge i vaskerum

Under diskussionen af forslaget var der almindelig enighed om, at udskiftning af centrifuge muligvis ville kræve ændring af afløb i vaskerummet, og at det derfor var mest fornuftigt at vente med dette til den samlede renovering af vaskerummet. Forslagsstilleren trak derfor selv forslaget, som følgelig ikke kom til afstemning.

Nina Jespersen: Opsættelse af bord i det store tørrerum, til tøjsammenlægning

- meningen er, at bordet monteres på væggen og kan klappes op når det skal bruges.

For : 17
Imod : 1
Neutral : 8

Forslaget blev hermed vedtaget.

Bestyrelsen: Isolering mellem loft og 4'de sals lejligheder

- vil koste cirka 48000 (er netop blevet udført i en af de andre ejendomme, hvor Bjarne Jensen også er vicevært).
Man vil muligvis kunne sænke fremløbstemperaturen et par grader, så hele ejendommen kan få glæde af isoleringen.
- kræver at man skal ind i samtlige loftsrum

For : 22
Imod : 0
Neutral : 4

Forslaget blev hermed vedtaget.

Bestyrelsen: Tilladelse til overtræk på op til 150000 på kassekredit

Bestyrelsen ønsker denne tilladelse for at kunne undgå at skulle sælge af obligationsbeholdningen på et tidspunkt, hvor kurserne ikke er fordelagtige.

For : 24
Imod : 0
Neutral : 2

Forslaget blev hermed vedtaget.

(6), valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende medlemmer af bestyrelsen var på valg:

Gitte P Andersen
Thomas Topp

Begge ønskede genvalg, og de blev genvalgt uden modkandidater.

(7), valg af suppleant til bestyrelsen og valg af revisor

Kim Stenderup blev genvalgt som suppleant til bestyrelsen.
Karsten Knudsen blev genvalgt som kritisk revisor.

Som omtalt under bestyrelsens beretning, har bestyrelsen besluttet sig for, at foreslå valg af en ny revisor. Formanden redegjorde for baggrunden for denne beslutning, og forklarede hvorfor bestyrelsen ikke har kunnet nå at foreslå konkrete kandidater til generalforsamlingen. Endvidere anførte han, at vi, ifølge vedtægterne, ikke behøver at vælge en statsautoriseret revisor, men kan "nøjes" med en registreret revisor.

Bestyrelsen bad derfor generalforsamlingen om fuldmagt til at vælge en autoriseret eller registreret revisor. Dette gik til afstemning:

For : 24
Imod : 0
Neutral : 2,

og blev altså vedtaget.

(8), eventuelt

Fra lejlighed nummer 171 var der indgået en skriftlig klage til bestyrelsen. Der var 3 punkter i klagen:

- (1) en generel klage over støj og larm i ejendommen ved smækken med dørene
- (2) klage over, at naboen tørrer tøj på køkken-altanen
- (3) klage over en tilstoppet tagrende, idet der en dag fossede vand ud over tagrenden

Ad (1): Formanden kunne, på baggrund af de opsatte dørlukkere, ikke forstå denne klage; men henstillede ellers til folk om lige at smøre eventuelt smækkende døre med lidt olie.

Ad (2): Eftersom det er tilladt at tørre tøj på altanerne (når bare ikke det kan ses fra gaden), blev dette punkt fuldstændigt afvist.

Ad (3): Som nævnt i beretningen, så fik vi i februar måned rensat/efterset alle tagrender. Men det er da rigtigt, at det én dag regnede så kraftigt, at tagrenderne ikke kunne tage alt vandet, som derfor fossede ud over tagrenden.

Der var lidt debat om punkt (1). Der var almindelig enighed i salen om, at ingen med vilje prøvede at genere andre beboere, og at alle vel forsøger at lukke dørene, så hensynsfuldt som muligt.

Ove Damsgård spurgte, om det var tilladt at sætte en udluftningsventil i stuealtandøren. Det vil bestyrelsen undersøge og vende tilbage med et svar.

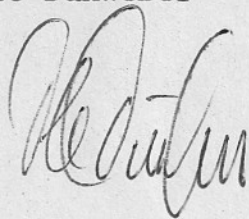
Bjarne Jensen fortalte, at han ville have stillet forslag om isolering af centralvarme- og varmt-vands rørerne på loftet, men desværre ikke nåede at gøre dette rettidigt. Han mente, at der kan spares mange penge ved at få det gjort. Der var

almindelig enighed i salen og i bestyrelsen om, at det var en god ide. Selvom forslaget ikke kunne gå til afstemning vil bestyrelsen således arbejde videre med det.

Kim Stenderup ønskede at præcisere, at fuldmagten, til valg af revisor, som bestyrelsen fik under punkt 7, betyder, at generalforsamlingen har godkendt den revisor, som bestyrelsen vælger.

Formanden sluttede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden, og rettede en speciel tak til Kim Stenderup for omfattende hjælp med regnskabet.

Referent: Ole Dünweber

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ole Dünweber', written in a cursive style.