

A/B Dybbølsgade 24

Referat af ordinær generalforsamling 7/5 1992 kl. 19.30 hos Henrik Palsmar

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Fremmødte var:

Henrik og Anne-Marie 1.7, 4.tv.
Benny og Lars, 1.8, 4.th.
Torsten 1.6, 3.th.
Luciano 1.9, butikken

Ad 1.: Anne-Marie blev valgt til dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indvarslet og bemærkede, at dagsordenens pkt. 4 og 5 ville blive behandlet under eet.

Ad 2.: Bestyrelsens beretning ved Henrik; se vedlagte kopi! Beretningen blev godkendt uden videre kommentarer.

Ad 3.: Henrik fremlagde årsregnskabet for 1991. Regnskabet indeholdt en kassedifference på 113,11 kr., som trods ihærdige forsøg ikke ville røbe sin herkomst. Det er muligt, at årsresultatet fra 1990 indholder dette beløb.

Henrik gennemgik forslag til værdiansættelse for 1991. Af forslaget fremgik det, at egenkapitalen oversteg vores samlede indskud med ca. - (minus) 90.000 kr. Denne negative faktor skyldes bl.a., at lånet til tagreparationen ikke regnes som forbedring, men som vedligeholdelse.

Omkring revision af foreningens regnskaber foreslog Henrik, at vi betalte os fra et par timers vejledning fra 'Andelsgruppen'. Med sidste års revisor "flop" in mente ser det ud som om, at de penge vil være givet godt ud.

Henrik foreslog, at Trine og Mai-Britts far Erik Holm, som uvildig, skulle gennemgå og påtegne regnskabet for 1991. Torsten lovede at lade spørgsmålet gå videre til E.H.

Den Ordinære Generalforsamling foretog en foreløbig godkendelse af årsregnskabet for 1991, og bestyrelsen udsender senere en underskrevet kopi til alle andelshavere.

Forslaget til værdiansættelse blev ligeledes godkendt.

Ad 4-5.: Disse punkter blev behandlet under eet, fordi pkt. 4's gennemførelse afhang af pkt. 5. Punkterne blev behandlet således:
a. vinduesrenovering og tag

- b. budget for renoveringen og budget for 1993
- c. vedtægtsændring

Ad 4-5a. : Vi fik en generel orientering om bestyrelsens behandling af denne sag indtil nu. B. har kontaktet 2 rådgivende arkitektfirmaer, som begge har opstillet kalkulationer over de udgifter, som måtte komme i forbindelse med renoveringen. 1. Arkitektfirmaet Friborg og Lassen og 2. Arkitekt Ole Lystrup. Sidstnævnte var tilsynsførende på BBB VVS' arbejde på taget mod gaden sidste år.

F. og L. kom frem til en samlet anlægssum på ca. 1 mill. kr. Deres honorar var 10% af denne sum. O.L. var langt billigere. Ikke bare med sit eget honorar, som var baseret på timebetaling (anslået til ca. 25.000 kr.), men også på den totale udgiftside. Her var beløbet nemlig 670.000. Arkitekt Ole Lystrup er blevet engageret til at lede og rådgive det evt. forestående arbejde. Vinduerne mod gård og gade er i en så elendig forfatning, at der må gøres noget her og nu. De er ikke blot utætte, men udgør også en livsfare. Rammer, sålbænke etc. kan til enhver tid falde ned på fortorvet!

Taget mod gården har det også dårligt. Svampeskaden i tagremmen lige ved kehlspærret kræver udskiftning inden for nær fremtid. Pga. udgift til stillads vil det være en fordel at lave både tag og vinduer mod gården på samme tid.

Endvidere skal det nævnes, at vores hoved- og køkkendør ikke lukker ordentligt og bl.a. derfor ikke udgør den bedste tyverisikring. Hvad angår køkkendøren, vil det for alvor blive et problem, hvis projektet om fællesgård gennemføres. Hvis vi ikke gør noget drastisk ved alle disse problemer, vil vi bare skubbe dem foran os. Det kan vi kun gøre i nogle få år, før vi alligevel er nødt til at tage alvorligt fat på problemet.

Vi har mulighed for at søge kommunen om tilskud på 7000,- pr. andels- eller lejemål., dog med undtagelse af hr. Suhr og butikken.

Lejernes andel af projektet udgør ca. 2/3 af udgiften og beregnes endeligt af huslejenævnet.

Vinduesrenoveringen giver både gevindst på varmebudgettet og medfører stigning i andelsværdien, fordi dette arbejde regnes som forbedring. (ca. 600.000).

Taget udgør ca. 70.000 og kan ikke skrives på andelsværdien, da det primært er en vedligeholdelsesudgift.

Butikken er positivt stemt over for vinduesrenoveringen. O.L. tager en gennemgang med butikken ang. særlige forhold f.eks. tyverialarm.

Vi har ikke fået tilsagn fra Kreditforeningen endnu. Så snart vi har tilbud og udarbejdet budget forelægges det KD.

Planen bliver således:

1. Indbud til licitation ved O.L. Der indbydes 4 firmaer.
2. Bestyrelsen vælger det billigste tilbud.
3. Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for en formel godkendelse.

Forslaget om vindues- og tagrenovering blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4-5b: Budgettet for renoveringen blev gennemgået og den anviste huslejestigning vakte ingen problemer.

Forslaget til budget blev vedtaget, og det blev besluttet at huslejen sættes op allerede fra 1.8.92.

Ad 4-5c: Forslag til vedtægtsændring blev gennemgået. Det omhandlede vedligeholdelse af foreningens fællesarealer. Forslaget omfattede dels den daglige renholdning af trapper, gård og gade men også fællesarbejde svarende til 14 timer årligt for den enkelte andelshaver. Sidstnævnte er tænkt som arbejdsdage, hvor større projekter kan gennemføres i stil med udrensningen af tørreloftet for duelort og gennemgang af kælderen med boracolonpatroner. Det kunne også være en ordentlig gang hovedrengøring af trappeopgangene eller vinduespudding. Man er nødvendigvis ikke henvist til at deltage på fastsatte dage, man kan sagtens udrette sin del af arbejdet, når det passer ind i ens hverdag.

Hvis man ikke deltager, vil man i følge forslaget blive afkrævet et gebyr i forhold til det antal timer man ikke har arbejdet. Timernes afregnes med arbejdsmarkedets gældende timeløn for ufaglært arbejde.

Hvis der ikke er behov for 14 timers arbejde årligt, reguleres kravet om deltagelse selvfølgelig efter forholdene.

Blandt de deltagende var der bred tilslutning til forslaget, **der blev enstemmigt vedtaget.**

På mødet var der ikke fremmødte nok til at vi kunne vedtage forslaget. Den endelige afstemning vil komme på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6: Trines bestyrelsespost var på valg for en 2årig periode, og hun modtog ikke genvalg. Eneste opstillede kandidat til posten var Torsten. Torsten takkede for valget!

Ad 7: Dette punkt var hurtigt overstået, da vi har valgt at være selvadministrerende.

Ad. 8: Dette punkt bortfaldt. Henriks forslag om bistand fra Andelsgruppen vandt tilslutning, og Erik Holm vil som nævnt blive bedt om at checke og påtegne vores regnskab.

Ad 9: Under eventuelt blev andelsbeviser og boligaftaler uddelt. Boligaftalen skal underskrives og returneres til bestyrelsen. Hvis forslaget til vedtægtsændring bliver vedtaget endeligt, vil der komme et tillæg til boligaftalen. Ansøgningsblanket til "7000 kr tilskud" blev uddelt, og vi fik en anvisning i, hvordan den skulle udfyldes.

Mødet sluttede 21.21.

For referatet:


Torsten Wang


Henrik Palsmar, formand