

24. 11. 2002

Referat fra ordinær generalforsamling I AB Smedehuset tirsdag den 19. 11. 2002

1. Valg af dirigent.

David Simonsen blev valgt som dirigent og Anne Lene Jørgensen og Kristine Lund som referanter. Dirigenten konstaterede at generalforsamlinegn er indkaldeldt rettidigt. Der var i alt 17 andelshavere tilstede + 2 fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning.

Smedehusets formand gik i gang med bestyrelsens beretning, som her kort fortælles i punktform. Som indledning blev det fortalt, at denne GF var aparte, da administrator er sagt op og derfor ikke kommer. Bestyrelsen kan ikke godkende årsregnskab m.v. og vil indkalde til ekstraordinær GF i beg. af det nye år, når vi har fået ansat ny administrator og revisor. Vores interne revisor Anders havde også spørgsmål til regnskabet.

- Omlægning af lån – vi har fordelagtigt fået omlagt vores lån og vil sparere ca. 90.000 årligt fremover – tak til Anne Lene for den store indsats.
- Fællesarbejdet i sommer (vores problemer... og trussel med bøde, men heldigvis en "lykkelig" udgang, hvor stort set alle meldte sig til og troppede op.) Vi anbefaler at fællesarbejde-udvalg nedsættes til fremover at arrangere og motivere.
- Rotteproblemer – vi har haft en del rotter i sommers, men det skulle være løst nu!
- Projekt fælleslokaler og etablering af nyt aflukket kontor til bestyrelsen. Der mangler stadig en række småting i fælleslokalet – men der nedsættes nyt udvalg, som nu kan tage sig af at få det lavet færdig.
- Oprydning i papirer og regnskaber - derfor gennemgang af tidligere vedtagne regler på årets GF.
- GF i Købkes gård - vi opfordrer til mere aktiv deltagelse i gårdlauget. Er der ikke nogen som kunne tænke sig det?

- Maling af sokkel – det skete i sommer- tak til Kristine fra bestyrelsen og Jakob som også gav en frivillig hånd med.
- Problemer med administrationen – som vi talte om på ekstraordinær GF 5. nov er bestyrelsen yderst utilfredse og vi skifter den derfor ud.
- Fremlejeregler - fremover skal der ansøges med god frist og det skal også gå gennem administrationen. I får alle snarest administrators tlf og adresse udleveret.
- Altan-lobbyén består indtil videre af Anne Lene, Simon og Kristine - både Anne Lene og Kristine har sendt ansøgninger ind til kommunen og fået ”go”. Vi har ikke haft tid til at gå videre og undersøge de konkrete muligheder og økonomiske forhold. Alle der er interesserede i at være med – er meget velkomne!
- Vi har fået udarbejdet en tilstandsrapport og opstillet en prioriteringsliste - den blev gennemgået på ekstraordinær GF og er på som punkt senere på GF.
- Vi har haft møde med konsulent ved fælles internet og der har været indkaldt til beboermøder... Brian fortalte kort om projektet.
- Vaskeristatus (vi har lige brugt 10.000 kroner på at reparere maskinerne – en af dem er pt gået i stykker igen).
- Vores affaldsspande i gården er proppede og vi vil have lavet et skilt til at hænge op – så folk benytter nogle af de andre skraldespande, som findes i gården, hvis vores er fyldte!
- Generelt om det at bo i en andelsforening – vi appellerer til større forståelse og aktivitet blandt beboerne. Oprydning på trapper, i gården, i fælleslokalerne, vaskeriet, fællesbadet m.m. Vi har haft et hæsblæsende travlt år og der er der ingen i bestyrelsen, som rent faktisk har tid til, at bruge så meget energi på bestyrelsesarbejde. Derfor - kan vi ikke lægge ansvaret ud på flere hænder?

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder godkendelse af andelsværdiansættelsen.

Bestyrelsen kan ikke stå inde for det årsregnskab og beregning af andelsværdi der fremlægges og anbefaler at begge forkastes. David gennemgik årsregnskabet og fremhævede de poster som bestyrelsen mener, der skal redegøres yderligere for. For godkendelse af årsregnskab og andelsværdiansættelsen stemte 0 andelshavere.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

For godkendelse af drifts- og likviditetsbudget stemte 0 andelshavere.

Bestyrelsen fik herefter bemyndigelse til at bede den nye administrator og nye revisor (vælges under pkt. 8 og 9) om at udarbejde nyt/rettet årsregnskab for juli 2001-juni 2002, årsregnskab for juni 2002-december 2002 incl. ansættelse af andelsværdi samt drifts- og likviditetsbudget for 2003 til fremlæggelse og godkendelse på ekstraordinær general-forsamling så hurtigt som muligt.

5a. Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af omdelte tilstandsrapport med 10-års budget.

Tilstandsrapport og 10-års budget er gennemgået på ekstraordinær generalforsamling og blev kun kort gennemgået.

Tilstandsrapport med 10-års budget blev vedtaget som forelagt. For stemte 19 andelshavere.

5b. Forslag om vedtagelse/ændringer af tidligere generalforsamlingsbeslutninger.

Kristine gennemgik bestyrelsens forslag til vedtagelse/ændringer af tidligere generalforsamlingsbeslutninger hvoraf en del er utidssvarende eller uklare.

Af de 40 tidligere generalforsamlingsbeslutninger blev de 33 vedtaget bibeholdt/ændret/slettet enstemmigt. 5 anbefalinger blev vedtaget med mellem 10 og 18 stemmer for og 2 var vedtægtsændringer der må tages op igen på ekstraordinær generalforsamling, da der ikke var 2/3 af andelshaverne tilstede. Oversigt over de herefter gældende generalforasmlingsbeslutninger bliver omdelt i nær fremtid.

6. Valg til bestyrelsen, suppleanter og intern revisor.

Formand Davis Simonsen er på valg og ønsker ikke at genopstille. Der var ingen kandidater til formandsposten. Der skal derfor vælges en ny formand på den kommende ekstraordinære GF. Indtil da kører bestyrelsen videre med et nyt bestyrelsesmedlem: Jakob Kofoed. Brian Larsen og Simon Tvede lod sig genvælge. 1.suppleant: Signe Andersen. 2. suppleant: Ole fra 70 B 5. Sal, Anders fra 70 5. Sal genopstillede som intern revisor.

7. Valg af administrator.

Advokat Jeanette Oppenheim blev valgt på opfordring af bestyrelsen.

8. Valg af revisor.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at ansætte en ny revisor.

9. Eventuelt:

Der var indkommet et forslag om at afholde beboermøde den 28.nov om fremtidigt brug af fælleslokalerne. Det besluttedes at benytte beboermødet til at formulere forslag om den fremtidige brug af fælleslokalerne til fremsættelse på kommende ekstraordinære generalforsamling.

Til fællesarbejde-udvalget meldte sig: Thorbjørn, 70 A 2. tv., Ole 70 B 5. sal og Sebastian 70 1. th.

Fælleslokaleudvalget blev: Ulla 70 A 3. th., Laura og Jonas 70 A 3. tv., Kristine 70 1. th. og Jakob 70 A stuen.

Regler og tilføjelser til vedtægter vedtaget på GF 2002 på baggrund af tidligere beslutninger:

Beslutningsreferater

Der blev fremsat forslag om offentliggørelse af beslutningsreferater fra bestyrelsesmøderne. Disse skal kun i korte træk redegøre for vigtige beslutninger truffet på møderne.

Fremlæggelse af regnskaber

Kvartalsvis fremlæggelse af regnskaberne for foreningen samt af foreningens økonomiske dispositioner. Regnskabet vil herefter ligge til gennemsyn hvert kvartal hos bestyrelsen.

Bestyrelsen

Uoff. aflønning af bestyrelsen. Denne sørger selv for en bedre middag eller lign.

Ventelisten

Der oprettes en venteliste, på hvilken hver andelshaver kan have 1 person påført af gangen.

Det koster et engangsgebyr på 100 kroner at blive optaget på ventelisten

Tilbud om lejlighed

Forslag om venteliste ... Man kan højst sige nej 5 gange, så bliver man slettet af listen.

Intern flytning

Ved interne flytninger er det den sidste i rækken, der må betale to huslejer.

Ved ombygning

Der skal indhentes byggetilladelse fra Kommunen i forbindelse med ombygninger (såfremt det kræves) og tilladelse fra bestyrelsen inden man går i gang.

Installation af nye bade

Alle nye bade skal følge den til enhver tid gældende lovgivning med tilhørende anvisninger. Desuden skal gulvafløb udføres som lodret gennemgående gulvafløb, og rørføring under dæk må ikke overstige 70 cm.

Indvendig vedligeholdelse

Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for den indvendige vedligeholdelse – bl.a vedligeholdelse af ballofixer og termostater. Man må ikke få lavet sort blikkenslagerarbejde.

Maling af vinduer

Vinduerne tilhører foreningen, men den indvendige vedligeholdelse har andelshaverne. Bestyrelsen anbefaler en faglært maler, til at male vinduerne – men det er dog tilladt for den enkelte andelshaver selv at male disse efter nærmere retningslinier fra bestyrelsen.

Sammenlægning af lejligheder

Lejligheder må ikke længere sammenlægges lodret, men gerne på tværs af opgange. Foreningen benytter stadigvæk kommunens loft på 150 km per lejlighed. Der var flertal for at der skal være 15 små lejligheder i foreningen.

Uvildig vurderingsmand

Det er besluttet, at der skal uvildig vurderingsmand på lejligheder, hvor der er foretaget forbedringer –kun ikke i tilfælde, hvor forbedringsprisen er lavere end gebyret for en vurderingsmand. Det er dog sælger, der skal betale for vurderingsmand, da det ikke er lovligt, at det er køber. Hvis det er lovligt at dele mellem køber og sælger anbefales dette.

Loft på forbedringsudgifter

Vi har ikke noget loft på forbedringsudgifter, men holder os til den uvildige vurderingsmand, som vi har vedtaget skal på, når der er tale om forbedringer, der overstiger udgiften på en sådan vurdering.

Værdifastsættelse af forbedringerne beregnes med den afskrivningsform, der kaldes "kælkebakken", da slid sætter sig mere efter en årrække end i begyndelsen.

Fælleslokalerne

Fælleslokalet må lejes ud til andre andelsboligforeninger til afholdelse af generalforsamling for et fastsat beløb og depositum. Depositum for leje af fælleslokalet forbliver kr. 300,- og lejen øges til kr. 200 for husets beboere (der lejes ikke ud til udenforstående).

Fælleslokaleudvalg

Udvalg blev vedtaget. Udvalget skal fremme de kulturelle aktiviteter og andre fælleslokaleaktiviteter.

Fællesarbejde

Fællesarbejde sættes i system af et nedsat udvalg, der koordinerer arbejdsopgaverne med bestyrelsen og andelshaverne udfører arbejdet i fællesskab. Der skal indkaldes til fællesarbejde 3.uger forinden. Vi bibeholder det gamle bødesystem – bøden er på 600 kroner.

Den fastlagte dag skal enten være en lørdag eller en søndag og det skal fremgå af indkaldelserne.

Marskandiserbutikken

Det vedtoges at udleje forretningen som erhvervslejemål i en tidsbegrænset periode, max. 2 år (ad gangen) til en husleje, der aftales mellem den kommende lejer og bestyrelsen og afhænger af niveauet i gaden. (Forslag om omdannelse til andelslejlighed er en hensigtsbeslutning, der til sin tid skal vedtages enstemmigt).

Gebyr ved for sen indbetaling af husleje m.m. fastsættes af administrationen.

Vicevært

Ansættelse af vicevært til at forestå trappevask, rengøring af vaskeri, skifte pærer på trappen og div. andre småopgaver.

Husdyr

Det blev endnu engang fastslået at man ikke må holde hund eller have hund i pleje i længere tid – tilføjelse til vedtægterne §10.

Fremtidigt vedligeholdelsesarbejde i foreningen

Ny tilstandsrapport er udarbejdet (2002) og vi har fastsat en 10-års prioriteringsliste for løbende vedligeholdelse i ejendommen.