

# Generalforsamling

Ejerforeningen Ålborggade 28-32 / Randersgade 49

Tirsdag 17. maj 2005 19:00

## Fremmødte:

**Bestyrelsen** (Søren Thorning, Sabine Schrøder, Jacob Moresco, Anders Ertmann)

**Administratorer** (Troels Bay, Steen Haurum)

(samt se vedhæftet liste for beboere/underskrifter)

**Dirigent:** Anders Ertmann

**Referent:** Troels Bay

- **Formalia**

- **Aflæggelse af årsberetning** (ved Søren)

Efter en kort præsentation af bestyrelsen og administratorerne aflagde formand Søren Thorning, på bestyrelsens vegne, beretning. Ejerforeningens dagsorden afspejler en række af de foretagender der har lagt til grund for årets arbejde (Bolius-rapport, vaskemaskiner, hjemmeside m.m.). Bemærk at bestyrelsen er ændret bemærkelsesværdigt siden sidste generalforsamlingen, da flere har forladt bestyrelsen i mellemtiden, og bestyrelsen har suppleret sig selv. Samt at Troels Bay har overtaget posten som økonomisk administrator fra Allan Skovlund.

- **Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet** (ved Troels)

Den økonomiske administrator Troels Bay fortsatte med at redegøre for årsregnskabet, som var vedhæftet indkaldelsen. Årets samlede indtægter lød på 836.457 kr., mens udgifterne med 852.369 var lidt højere, producerende et underskud på 15.912 kr. De budgetterede 130.000 kr. til reservefonden kunne således ikke overføres, og i stedet trækkes årets underskud fra denne, der således kommer til at ligge på 110.315 kr.

Af regnskabets noter blev følgende særlige karakteristika for året fremhævet:

- VVS-arbejde-kontoen står på 120.921 kr., en betydelig forøgelse fra de 36.743 der blev brugt på kontoen sidste år. Forøgelsens årsag er diverse vedligeholdelsesarbejder af bygningens faldstammer, som udgør 102.759 kr. af de 120.921 kr.
- BOLIUS-rapporten, som udfærdiget på beslutning af sidste generalforsamling, kostede foreningen 36.501 kr., noget mindre end de forventede 50.000 kr. Troels oplyste dog at det samlede beløb ligger i nærheden af 40.000 kr. da en række ekstraudgifter er løbet på, men ikke indregnet i regnskabsåret da de ikke forelå på opgørelsestidspunktet.
- Det bemærkes i øvrigt at kontoen "Web" er blevet oprettet, hvor drift-omkostningerne for at drive agrg.dk er placeret, i år på 323 kr.
- Endelig giver købet af nye vaskemaskiner til en værdi af 38.500 kr. et underskud på 14.725 på "vaskeklubben" i år – hvilket er retfærdiggjort af de tidligere års overskud.

Der blev endvidere redegjort for den nye indbetalingsmetode for fællesudgifterne, da bestyrelsen vedtog at overgå fra Giro-indbetalingskort til almindelige kontooverførsler, på grundlag af at det ville spare foreningen for de forholdsmæssige store omkostninger ved trykning af girokort (1.892 kr. i regnskabsåret), der i realiteten ikke havde en egentlig fordel overfor alm. kontooverførsler.

Endelig bemærkede Troels at han har fundet 15.045 kr. (konteret under passiver: fejlindbetalinger) i indbetalinger som foreningen ikke har opkrævet. Det er et mysterium hvorfra pengene stammer, men de er indbetalt som var de fællesudgifter. Troels kan ikke umiddelbart spore overførslen, og beder derfor alle beboere om at checke efter at de ikke har betalt en ekstra omgang fællesudgifter, og henvende sig til ham med en kvittering på overførslen, hvis der skulle være mistanke om et sådant forhold.

Regnskab for 2004/2005 blev enstemmigt godkendt.

- **Forelæggelse af godkendelse af budget** (ved Troels)

Den økonomiske administrator Troels Bay fortsatte efter årsregnskabets konklusioner med at foreslå en opjustering af fællesindbetalingerne på 50.000 kr. til at dække de vedligeholdelsesudgifter som ikke ser ud til at blive mindre i det kommende år. Fordelingen af de 50.000 falder således: 40.000 kr. ekstra på Håndværkerkontoen, 4.000 kr. ekstra på administration (til den nye webadministrator-stilling), og de resterende 6.000 under Diverse.

Budget for 2005/2006 blev enstemmigt godkendt.

- **Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsen fortsætter som stående, med tilføjelse af Henrik Thomsen (Randersgade 49, 1. th.)

- **Valg af revisor**

Sülsbruck (Ålborggade 30, 5. tv.) har tilkendegivet at han ønsker at være foreningens revisor, han var imidlertid ikke til stede på mødet men bestyrelsen kontaktede ham i håb om at han vil takke ja til opgaven.

- **Orientering om bestyrelsesarbejder for indeværende regnskabsår**

- **Arbejdsweekend** (ved Steen)

Arbejdsweekenden var holdt i stil med sidste år og planmæssigt. Oprydning i kælderen, rengøring på loftet, trapper, lyskasser mv. Arbejdet i fællesskab betyder meget for ejendommen socialt, og Steen opfordrede på bestyrelsens vegne så mange som muligt til at møde op til kommende arrangementer.

- **BOLIUS tilstandsrapport** (ved Steen)

Bestyrelsen bestilte i årets løb en vedligeholdelsesrapport for ejendommen, med tilhørende 10-års prioriteringsplan. Rapporten er i uddrag tilgængelig på [agrg.dk](http://agrg.dk) (som annonceret på indkaldelsen).

Steen fortalte om rapportens overordnede linjer, og opfordrede ellers folk der er detalje-interesseret i at kontakte ham for på et senere tidspunkt at få uddybet de enkelte dele. Bestyrelsen har i nogle år manglet et styringsværktøj, og har med rapporten fået et sådant. Rapportens tilblivelse blev vedtaget på sidste års generalforsamling.

Overordnet er konklusionen, at bygningen er i god stand, men at der er punkter hist og her der skal ses efter. Enkelte større projekter bliver også nævnt. Punkter nævnt i rapportens konklusion blev kort gennemgået af Steen. Eksempelvis trænger facaden (for og bag) til vedligeholdelse, dog ikke noget der hæster, men det er stadig vigtigt at få overblik over hvornår, hvordan og i hvilken rækkefølge og sammenhæng renoveringer skal foretages. Det bemærkes i øvrigt at Ålborggade 28, 4 tv. mangler at få sine vinduer malet – maling kan indhentes hos den praktiske administrator. Det nævnes også, at der er en ræk-

ke mindre problemer med taget – et par udluftningshætter der sidder løs. Kosmetisk forsømte køkken-trapper, der dog kræver en række mindre brandsikringsoperationer.

Bestyrelsen gjorde udtryk for at de ønsker at anvende rapporten som et overbliksinstrument, sådan at de kan prioritere rækkefølgerne og klumpe de ting der er tilstødende sammen.

De enkelte bygningsdele er delt op på skemaer i rapporten, som giver et overslag over forventede udgifter til de enkelte områder, år for år. Steen gennemgik kort de enkelte skemaer. Bemærk en fejl på side 4 – sidste linje (undersøgelse af etageadskillelse), hvor 1. stk af 5.000 kr er sat som 80.000 kr., dvs. 75.000 kr. for meget. Samlet bliver første år af rapportens budgettering derfor 112.000 kr. på anslåede vedligeholdelsesarbejder i stedet.

Første år af rapporten indeholder primært småting, som bestyrelsen forventer at kunne afholde uden at skulle indhente ekstra finansiering. Således kan bestyrelsen anvende det kommende år på at prioritere de næstkomne års større projekter, vurdere rækkefølgen, om elementer helt skal udelades eller tilføjes, og i det hele taget finansieringsforslag. En plan som generalforsamlingen indvilligede i.

Et spørgsmål fra en af medlemmerne gik på finansieringen af de større års udgifter. Bestyrelsens holdning er først at undersøge markedet, og derefter præsentere muligheder for beboerne efterfølgende til næste års generalforsamling, eller en eventuel ekstraordinær generalforsamling. Næste bestyrelsesår kommer således i høj grad til at stå i rapportens tegn.

Et andet spørgsmål lød på rapportens kommentarer til ejendommens udluftning/ventilationsskakter. Bestyrelsen har pålagt Steen opgaven at kigge rundt i de forskellige lejligheder for at få et overblik over hvordan udluftnings-’nettet’ er bygget sammen – og hvad der eventuelt skal gøres for at undgå fugt m.v.

- **Vaskemaskiner** (ved Troels)

Vaskemaskiner er, som lovet på sidste generalforsamling, indkøbt til en værdi af 38.500 kr. – hvilket medfører et underskud på vaskeklubben på 14.725 kr. i år, som kan retfærdiggøres ved tidligere års overskud. Det anbefales i øvrigt at beboerne indmelde sig i klubben i stedet for at opsætte egne vaskemaskiner der slider stærkt på faldstammerne. Det oplyses at et vaskeklub-medlemskab koster 300kr./kvt.

- **Hjemmeside, [www.agrq.dk](http://www.agrq.dk)** (ved Troels)

Hjemmeside oprettet på [www.agrq.dk](http://www.agrq.dk), til generel information til beboere, nytillkomne, ejendomsmæglere og andre søgende. Ejerforeningen lægger dokumenter, nyheder og andet på siden som beboerne anbefales at holde sig opdateret med. Der er oprettet en web-masterstilling til foretagendet, som besiddes af Troels, der har anvendt sin dobbeltrolle til at strømline og digitalisere en række af den økonomiske administrators opgaver.

- **Husregler/Husorden** (Sabine)

Sabine har løst opgaven med at oprette en husorden til foreningen, blandt kendere ”Sabines ti bud”. Sabine nævner følgende i sin gennemgang, og henviser i øvrigt til den vedhæftede husorden:

- Affald og opbevaring af ting på hoved- og køkkentrappen udgør brandfare og skal øjeblikkeligt fjernes! Køkkentrappen er en flugtvej! Der udarbejdes i øvrigt brand-skilte der skal gøre beboerne opmærksomme på dette.

- Ved fest og høj musik skal der annonceres og vises hensyn (lukkede vinduer osv.)
- Alle opfordres til at deltage i arbejdsweekenden.
- Diverse regler for vinduer/maling mv.
- Diverse punkter der gør sig gældende ved flytning, aflæsning af målere, loftsrumsanvendelse, varmeregnskab.
- Af hensyn til faldstammernes velbefindende opfordrer vi beboerne til at mindske omfanget af fedt der bliver skyllet ud gennem afløbet! Det kan spare foreningen for mange penge hvis beboerne behandler afløb varsomt.
- Regler for skraldespandene i gården samt storskrald.
- Husdyr kræver tilladelse fra bestyrelsen.

- **Forslag fra Ejerforeningens medlemmer**

Ingen rettidigt indkomne forslag, punktet udgår.

- **Eventuelt**

- **Diskussion af etablering af altaner** (Lars Rosendahl)

Lars fortæller at han godt kunne tænke sig en altan, og ønsker at veje stemningen. Lars har undersøgt udgifter: 1 altan = 120.000 kr. (ved 5 stks. – 75.000 kr. per styk). Der var en række tekniske spørgsmål på mødet; det nævnes at forslaget er inklusiv døre, med bjælker ind i bygningen til at holde dem. Men en smule usikkerhed omkring man overhovedet må etablere altaner uden særlig tilladelse, og om ejendommen kan holde til det. Lars mener dog at ejendomsværdien ville stige med 150.000 kr. pr lejlighed, tal han har fået ved at rådføre sig med en ejendomsmægler.

Det blev kort diskuteret om man kunne forestille sig en løsning hvor kun nogle af lejlighederne fik en altan, eller om det var ingen eller alle. Det blev også drøftet om der var mere nødvendige udgifter for ejendommen end altan (med henvisning til Boliuss-rapporten). Diskussionen ender ved at Lars fortsætter researcharbejdet med omkostninger, tilladelser og opbakning. Det blev bemærket af vedtægterne kræver 2/3 kvalificeret flertal (via fordelingstal) jf. § 14. for "væsentlig forandring af fælles bestanddele...".

- **Indbetalingsprocedure** (Troels)

Rejst på ønske af Henrik Lundgren (Ålborggade 28, st.). Der ønskede en diskussion om ordlyden i rykkerbrevene. Henrik var dog ikke mødt op, og Troels anvendte i stedet punktet til at redegøre for foreningens dårlige statistik mht. de kvartalsmæssige indbetalinger. Der er konsekvent en række dårlige betalere i ejendommen og der bliver i snit udsendt 9 rykkere (dvs. 1/5 del af foreningen) pr. kvartal til beboere som ikke betaler til tiden. Sidste år indførte vi gebyr på 200kr pr. rykkerskrivning (godkendt af foreningens advokat). Det blev kort diskuteret om der var andre forslag til forbedring af situationen. Troels blev opfordret til at fortsætte linjen.

- **Fælles-Internet**

Der blev drøftet om der kunne etableres en fælles Internetløsning i ejendommen. Troels beretter at bestyrelsen tidligere har været ude for at undersøge feltet, men vurderer at markedet nok byder at det er bedst at vente et år eller to endnu, da indgangsprisen stadig er meget høj. Steen bemærkede at hele spørgsmålet mht. trådløse forbindelser nok også vil overhale en evt. udvikling indenom.

Bestyrelsen takker alle fremmødte for god ro og orden.