Generalforsamling

Ejerforeningen Ålborggade 28-32 / Randersgade 49

Tirsdag 16. maj 2006 19:00

Fremmødte:

Bestyrelsen (Søren Thorning, Sabine Schrøder, Henrik Thomsen, Anders Ertmann)
Administratorer (Troels Bay, Steen Haurum)
Gæst (Stig Fjording - BOLIUS)
Herudover 16 repræsenterede lejligheder

- **Formalia**
  Dirigent: Anders Ertmann
  Referent: Troels Bay

- **(Punkt 1) Aflæggelse af årsberetning** (ved Søren)

Foreningens formand Søren Thorning berettede kort om et stille år, hvor udgifterne bevidst har været holdt lave, og hvor bestyrelsens arbejde har været fokuseret på BOLIUS vedligeholdelsesrapporten. Søren berettede i øvrigt at foreningen har haft et fredeligt år, uden uoverensstemmelser mellem beboerne.

- **(Punkt 2) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet** (ved Troels)

Den økonomiske administrator Troels Bay fortsatte med at redegøre for årsregnskabet, vedhæftet indkaldelsen. Årets samlede indtægter lød på 886.557 kr, mens udgifterne (før reservefond) var væsentligt lavere på 686.119 kr. Det giver således et overskud på godt 200.000 kr. – som skal ses i forhold til budgetterede 130.000 kr. Overskuddet er tilført reservefonden, som ved regnskabets afslutning ligger på 323.000 kr.

Af regnskabets noter blev følgende særlige karakteristika for året fremhævet:

- Indtægterne for rykkergebyrerne er steget betragteligt. Det hænger sammen med en beslutning på sidste års generalforsamling hvor den økonomiske administrator fik mandat til at fortsætte den hårde linje. Udviklingen har i øvrigt vist sig at være positiv, idet de sidste 2 kvartalsopkrævninger har været uden udskrivelse af rykkere.
- Vandudgiften er faldet siden sidste år. Den praktiske administrator bemærkede at det muligvis kan skyldes opsættelse af nye vaskemaskiner.
- Håndværkerudgifter har været meget lave, det skyldes at administrationen har fokuseret på at samle kapital til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Bemærk at 50.000 kr. af posten VVS-arbejde er en henstilling for et arbejde udført i regnskabsåret – men hvis regning endnu ikke er modtaget.
- Administratorer-posten er steget med 4.000 kr. årligt, til honorering af web-master (jvf. sidste års generalforsamling). Der blev af Ålborggade 30, 2. th. stillet spørgsmålstegn ved hvorledes posten var skruet sammen, og den økonomiske administrator forklarede at beløbet bunder i følgende udgifter til foreningens administrative personel:
  - 1000 kr. / kvt. til webmaster
  - 3000 kr. / kvt. til økonomisk administrator
  - 5500 kr. / kvt. til praktisk administrator

- Bank og giroomkostninger er faldet betragteligt. Forklaringen ligger i at ejerforeningen er gået over til alm. kontooverførelser – og således sparer udgiften til de dyre giro-indbetalingskort. Som resultat er kontor-artikler posten steget en anelse. Også denne udvikling var et resultat af en beslutning ved generalforsamlingen sidste år.

Regnskab for 2005/2006 blev enstemmigt godkendt.

- **(Punkt 3) Forelæggelse af godkendelse af budget** (ved Stig og bestyrelsen samlet)

Herefter blev Stig Fjording kaldt frem, hvorefter han holdt et oplæg vedrørende bygningens tilstand, og det forstående projekt med istandsætning af gårdfacaden. Stig indledte med at fortælle om selskabet BOLIUS, og om sin egen person. Herefter fremviste Stig et diasshow, og gennemgik i korte træk de dele af gårdfacaden der trænger til istandsætning, med referencer til BOLIUS-rapporten.

Efter endt fremlæggelse forlod Stig mødet og debatten om bestyrelsens fremsatte finansieringsforslag – i form af en budgetforøgelse – blev debatteret. Flere beboere udtrykte hurtigt enighed i at det fremsatte finansieringsforslag ville være den mest simple måde at afvikle vedligeholdelsesprojekterne på, og samtlige tilstedeværende var i øvrigt enige i at vedligeholdelsesprojekterne under alle omstændigheder skulle afvikles - på den ene eller den anden måde. Enkelte medlemmer udtrykte bekymring om finansieringen – særligt den høje budgetforøgelse vakte bekymring hos enkelte medlemmer, som i stedet ønskede en sær-indbetaling ved hvert af de større vedligeholdelsesprojekter nævnt i BOLIUS-rapporten. Det blev endvidere præciseret at der ikke var tale om at foreningen med det fremlagte budget ville sikre den årlige budgetforøgelse for al fremtid, men at budgettet – som altid – hvert år skal godkendes af generalforsamlingen. Det blev også debatteret hvordan forskellige finansieringsløsninger nødvendigvis ville have forskellige vindere og tabere, måske især for ejere der står overfor umiddelbart salg af deres lejlighed.

Efter en lille halv times diskussion var emnet uddebatteret og en afstemning vægtet på fordelingstal blev foretaget om det foreslåede budget. Stemmerne faldt således:

For budgettet: 13
Imod budgettet: 1
Uklare/Ugyldige: 2

Herefter var budgettet for 2006/2007 vedtaget og bestyrelsen berettede at de ville gå i gang med at forberede første vedligeholdelsesprojekt – istandsættelsen af gårdfacaden – som planlægges påbegyndt i foråret 2007.

I øvrigt berettede den økonomiske administrator, at BOLIUS rapporten eksisterer i uddrag på foreningens hjemmeside (agrg.dk), og at den til hver tid kan modtages ved henvendelse.

- **(Punkt 4) Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsen fortsætter som stående, med tilføjelse af Line Blondin (Ålborggade 30, 5. tv) og Rasmus Dyhrberg (Ålborggade 30, 3. tv) som begge viste interesse i foreningens arbejde.

- **(Punkt 5) Valg af revisor**

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at fortsætte med foreningens nuværende revisor, Per Sulsbrück, og den økonomiske administrator takkede ham for hans indsats ifb. årets regnskab.

- **(Punkt 6) Gårdlauget**

Foreningens praktiske administrator Steen, som er involveret i foreningens tilknyttede Gårdlaug, informerede om at der afholdes generalforsamling d. 17. maj 2006 for alle interesserede – og opfordrede til at foreningens medlemmer møder op for at repræsentere foreningen stærkere. Interesserede vil også kunne melde sig til direkte gennem Steen.

- **(Punkt 7) Vaskeklubben**

Den økonomiske administrator bemærkede at efter foreningens anskaffelse af nye vaskemaskiner, og opsigelse af lejekontrakten med de gamle, ønsker bestyrelsen at anvende "overskuddet" på at vedligeholde vaskeri-rummet på forskellige områder. Det blev også bemærket at selvom det på regnskabet ser ud som om der ingen udgifter er med vaskeriet, tager maskinerne stadig en mængde el og vand – som i øjeblikket ikke bliver målt.

- **(Punkt 8) Vinduer**

Gitte Livbjerg (Ålborggade 30, 3. th) havde bedt om at få punktet på angående en fællesordning for vinduesudskiftning. Beboere der er interesseret i at få udskiftet vinduer kan henvende sig til den praktiske administrator pr. mail, således at et fælles tilbud kan blive udformet. Flere af de tilstedeværende ønskede at blive inkluderet i et sådant tilbud.

- **(Punkt 9) Forslag fra Ejerforeningens medlemmer**

Da der ingen forslag var modtaget fra foreningens medlemmer udgik punktet.

- **(Punkt 10) Eventuelt**
    - En beboer bemærkede at bagtrapperne ofte ikke blev vasket. Den praktiske administrator lovede at kigge på sagen.
    - Der blev diskuteret muligheden for en internetløsning, Ålborggade 32, 2. th. tilkendegav at man ønskede at oprette en internetforbindelse fælles med andre beboere – såfremt nogen var interesseret. Opfordringen er hermed ført til referat. Muligheden for fælles fiber-net i foreningen blev kort nævnt af den økonomiske administrator, men vurderingen faldt (igen i år) at indgangsprisen på markedet stadig er for høj. En anden beboer bemærkede at udviklingen i trådløst Internet muligvis ville overhale udviklingen indenom.

Bestyrelsen takker alle fremmødte for særdeles god ro og orden.