

Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 39 af Sundby Overdrev
Fælleddiget, den 3. marts 1986

INDKALDELSE

Hermed indkaldes i henhold til vedtægternes § 3 til ordinær
generalforsamling tirsdag den 18. marts 1986 kl. 19.30 i
festlokalerne, Høstgildevej 79 (fælleshuset i den røde nabo-
bebyggelse "Lejerbo").

Dagsorden :

1. Formandens beretning
2. Årsregnskab for 1985
3. Budgetforslag for 1987
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse:
 - Forslag fra festudvalget (se bilag)
 - a. vedrørende regnskabsaflæggelse
 - b. vedrørende lyskæde
 - Forslag fra bestyrelsen
 - c. nedlæggelse af den store sandkasse (bag nr. 77-79)
5. Valg af bestyrelse
 - a. valg af formand
 - b. valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
 - c. valg af 2 suppleanter
6. Valg af:
 - a. revisor
 - b. revisorsuppleant
7. Eventuelt

Resultatopgørelse for 1985

Kontingent		150.658,00
Faste omkostninger:		
Renovation, vand, skorstensf.	85.551,39	
Belysning	7.493,40	
Forsikring	13.417,60	106.462,39
		<u>44.195,61</u>
Variable omkostninger:		
Kontorhold	818,80	
Renholdelse	8.052,81	
Vedligeholdelse	6.304,53	
Redskaber	9.212,15	
Generalfors. + best.-møder	4.861,65	
Diverse	3.558,20	32.808,14
		<u>11.387,47</u>
<u>Nettorenteindtægt</u>		<u>2.358,48</u>
<u>Resultat før henlæggelser</u>		<u>13.745,95</u>
<u>Henlagt til grundfond</u>		<u>10.000,00</u>
<u>Resultat</u>		<u>3.745,95</u>

Balance pr. 31.12.1985

<u>Aktiver</u>		<u>Passiver</u>	
Tilgode hos medl.	8.135,55	Egenkapital	36.127,58
Tilgode hos festudv.	3.000,00		
Kasse	849,80		
Bank	18.202,39		
Kassekredit	29,01		
<u>Giro</u>	<u>5.910,83</u>		
<u> </u>	<u>36.127,58</u>	<u> </u>	<u>36.127,58</u>

Poul Henning Christensen

Poul Henning Christensen
formand

Niels M. Knudsen
Niels M. Knudsen
kasserer

Gennemgået og godkendt

Olga Holm
.....
revisor

Ejerforeningen Sundby Overdrev
Grundfond
Fællediget 21 - 95
2300 København S

København, den 7.1.1986

Resultatopgørelse for 1985

Hensat fra foreningen	10.000,00
<u>Rente</u>	<u>163,34</u>
<u>Resultat</u>	<u>10.163,34</u>

Balance pr. 31.12.1985

<u>Aktiver</u>		<u>Passiver</u>	
<u>Bank</u>	<u>10.163,34</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>10.163,34</u>
<u>=====</u>	<u>10.163,34</u>	<u>=====</u>	<u>10.163,34</u>

Poul Henning Christensen
Poul Henning Christensen
formand

Niels M. Knudsen
Niels M. Knudsen
kasserer

Gennemgået og godkendt

Oga Holm
.....
revisor

BUDGETFORSLAG 1987

<u>1986</u>		<u>1987</u>
92.000	Renovation, skorstensfejer, vand, m.m.	90.000
8.000	Belysning	8.000
2.000	Forsikring	52.400
1.000	Kontorhold	1.000
9.000	Renholdelse	9.000
10.000	Vedligeholdelse	8.000
4.800	Redskaber	4.000
6.000	Bestyrelsesmøder, generalforsamling	6.000
<u>4.000</u>	Diverse	<u>4.000</u>
136.800	Ordinært kontingent	182.400
<u>11.400</u>	Henlæggelse til grundfond	<u>11.400</u>
<u>148.200</u>	Kontingent ialt	<u>193.800</u>

Samlet kontingent pr. husstand i 1987 bliver kr. 5.100,-,
som opkræves over 10 gange.

November og december er betalingsfrie.

Bestyrelsen

Forslag til behandling på generalforsamlingen 1986

EMNE: Festudvalget

Som alle ved, vælges festudvalget blandt ejerforeningens medlemmer på de årlige generalforsamlinger. Udvalgets formål er ikke nærmere beskrevet, men nogle af formålene er jo, at afholde fester for børn og voksne i foreningen, samt herved at (forsøge at) skabe et "sundt" og godt klima mellem medlemmerne.

Festudvalget er således faktisk underlagt ejerforeningen.

Med hensyn til økonomi i festudvalget har man endnu ikke set, hvad der ville ske, såfremt der opstod et økonomisk underskud i forbindelse med udvalgets aktiviteter (heldigvis). På den anden side er udvalgets eventuelle overskud/regnskab heller aldrig blevet set af andre end udvalgets medlemmer.

Det foreslås derfor at

"Festudvalget aflægger/foreviser en gang årligt regnskab for ejerforeningens bestyrelse".

Samtidig kan bestyrelsen og udvalget sammen fastlægge en evt. anvendelse af et givet overskud.

Festudvalget har tidligere ved hjælp af et "lån" fra bestyrelsen indkøbt en lyskæde til brug ved udvalgets arrangementer.

Sammen med dette forslag er der afdraget 300 kr. til nedbringelse af lånet.

Udvalget er dog ikke af den opfattelse, at beløbet kan afvikles rimeligt hurtigt ud fra de overskud, der har figureret gennem årene. I udvalget har vi diskuteret andre løsninger, bl. a. at "foreningen" overtager lyskæden, og herved kan leje den ud til festudvalget og beboere, der kunne ønske det. Et lejebeløb kunne fastlægges af bestyrelsen.

Det foreslås derfor, at

"Foreningen, repræsenteret ved bestyrelsen, overtager lyskæden".

Festudvalget

Kjeld, nr. 29, Jørgen, nr. 31
Benny, nr. 61

Ordinær generalforsamling i ejerforeningen Sundby Overdrev
matr. nr. 39, tirsdag den 18. marts 1986 i festlokalerne,
Høstgildevej 79.

Dagsorden :

1. Formandens beretning
2. Årsregnskab for 1985
3. Budgetforslag for 1987
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

Forslag fra festudvalget (se bilag til indkaldelse) :

- a. vedrørende regnskabsaflæggelse
- b. vedrørende lyskæde

Forslag fra bestyrelsen :

- c. nedlæggelse af den store sandkasse (bag nr. 77-79)

5. Valg af bestyrelse
 - a. valg af formand
 - b. valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
 - c. valg af 2 suppleanter
6. Valg af:
 - a. revisor
 - b. revisorsuppleant
7. Eventuelt

Formanden bød velkommen og gav ordet til dirigenten Jørgen Lauridsen, nr. 33, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, samt at 29 huse af 38 var repræsenterede.

1. Formandens beretning.

Formanden (Poul Henning, nr. 39) indledte med at omtale fællesarbejdet detaljeret, bl. a. til orientering for nye beboere. Fællesarbejdet består af pasning og vedligeholdelse af beplantning, græsplæner, parkeringsplads, fællesskur, sandkasser m.m. Deltagelsen har været frivillig, og i 1985 var der kun mødt 6-8 personer op hver af de 8 gange. Formanden takkede på bestyrelsens vegne de aktive, der som sædvanlig er blevet belønnet med julegaver. Bestyrelsen mener, at hvis der ikke bliver større fremmøde, vil det eventuelt blive nødvendigt at bede folk udefra udføre en del af arbejdet (til normal betaling). Her i vinter har en anlægsgartner udført en tiltrængt beskæring af træerne.

Herefter rettedes en særlig tak til Henning for snerydning og udskiftning af pærer, og til Erland for græsslåning, grusning m.m. Endvidere en tak til festudvalget for de velarrangerede sommer- og fastelavnsfester.

Poul Henning afsluttede med en længere redegørelse for hvad der er sket med hensyn til fællesforsikringen. Det følgende er et resumé heraf :

I oktober 1983 rejste en af beboernes advokat det problem, at der kunne opstå problemer med bygningsforsikringens dækningsomfang, når de 38 huse var forsikret individuelt. Bestyrelsen undersøgte problemet, og resultatet var, at udtalelser fra flere advokater og forsikringsselskaber ikke var entydige. Det kunne altså ikke på forhånd afgøres om der var et problem, men samtidig så vi en klar økonomisk fordel i en fællesforsikring. Et forslag til vedtægtsændring herom blev fremsat og vedtaget i efteråret 1984. Der blev indhentet tilbud fra 4 selskaber, og på grundlag af vor advokatkontors anbefaling blev der tegnet kontrakt med Baltica.

I begyndelsen af 1985 gennemgik selskabets taksator 3 huse, og vi fik at vide at limtræsbjælkerne burde være afdækket med zink, samt noget om manglende vedligeholdelse på blyinddækningerne. I oktober modtager vi policen fra Baltica og har diverse kontakter med dem, hvilket resulterer i at Baltica gennemgår alle huse med hensyn til defekte blyinddækninger. I februar i år meddeler Baltica at 11 huse har helt korrekte inddækninger, og altså kan undtages fra klausul H555.

Bestyrelsen har indhentet et prisoverslag på den nødvendige udbedring hos firmaet Nees, som anslår at en gennemsnitspris pr. hus vil ligge omkring 450 kr. excl. moms. Det foreslås at der snarest udsendes en liste, hvorpå man kan melde tilbage om man vil lade Nees gennemgå blyinddækningerne. Afregning vil foregå mellem firmaet og de enkelte beboere, afhængigt af det aktuelle tids- og materialeforbrug. Man kan også vælge at foretage udbedringen selv eller kontakte andet firma.

Vedr. zinkafdækningen af limtræsbjælker er det op til den enkelte om man vil udføre en afdækning, så bjælkerne bliver forsikret mod svamp. Ifølge håndværkerudsagn er det tvivlsomt om det kan betale sig. Derimod tilrådes kraftigt at vedligeholde med træbeskyttelse, for at undgå at de rådner.

Under den efterfølgende diskussion om fællesforsikring kom flere kritiske bemærkninger til bestyrelsen. Bl. a. nævnte Per, nr. 77, at man langt tidligere burde have informeret om forsikringsklausulerne, og andre mente at selskabet burde have undersøgt hvert enkelt hus grundigt og forelagt en egentlig mangelliste. Endvidere blev bemærket, at man ifølge de foreliggende klausulers ordlyd var forpligtet til at udskifte blyinddækningerne før klausulen kunne fjernes.

Hertil svarede formanden, at de tidlige meldinger fra forsikringsselskabet ikke var særligt konkrete, og at bestyrelsen i øvrigt ikke så noget problem eller noget urimeligt i at selskabet stillede visse krav til vedligeholdelsen. Med hensyn til formuleringen af klausul H555 kunne han meddele, at en ny version var undervejs, og at det var aftalt med Baltica, at når de nødvendige reparationer (nedbankning m.m.) var foretaget, ville man lade en taksator gennemgå husene igen. Hvis alt herefter var i orden, kunne klausulen slettes.

Der var nu flere, som mente at man i højere grad burde se fremad og få det bedste ud af situationen. Der var forslag om at gå tilbage til den gamle ordning, evt. skifte til andet selskab, eller blot sørge for at udbedre manglerne og få så regulære forsikringsbetingelser som muligt.

Problemet med fællesarbejde blev også diskuteret, og det blev nævnt, at det også har en vis social funktion. Der var almindelig enighed om at det var svært at diskutere for og imod en lønnet havemand, når der ikke forelå beregninger over de økonomiske konsekvenser, og at man kun kunne opfordre folk til at møde op.

2. Årsregnskab for 1985.

Kassereren gennemgik regnskabet detaljeret, idet han oplyste hvilke udgifter der lå til grund for de noget summariske posteringer på regnskabet. Endvidere beklagede han at et bilag var bortkommet. Tilgodehavendet hos festkomiteen er et lån til køb af lyskæde (til brug ved sommerfester). Der er i 1986 afdraget 300 kr. på lånet.

Foruden selve foreningens regnskab fremlægges også regnskab for grundfonden, hvortil 10.000 kr. af overskuddet i 1985 er overført.

Herefter fik revisoren (Olga, nr. 85) ordet for at redegøre for det papir, som blev rundsendt forud for generalforsamlingen, og hvori hun meddelte at hun havde underskrevet regnskabet alene for at få det omdelt og behandlet på generalforsamlingen, idet der efter hendes mening var visse bilag, der ikke kunne godkendes. Disse bilag vedrørte bl. a. gaver til bestyrelsen, som Olga fandt urimelige.

Kassereren svarede, at revisorens opgave var rent regnskabsmæssig, og at det var generalforsamlingen, der skulle tage stilling til om anvendelsen af beløbene kunne godkendes. Han nævnte, at det aktuelle problem er opstået fordi bestyrelsen har fraveget tidligere praksis med en årlig spisning i byen på foreningens regning. Der er i stedet uddelt gaver "til hjemmet" efter eget valg, men beløbsrammen har været den samme, som tidligere er godkendt af generalforsamlingen.

Der udspandt sig herefter en længere diskussion om hvorvidt der var en principiel forskel på disse anvendelser eller ej. Der var ingen konklusion.

Grete, nr. 81, havde gennemgået alle bilag, og mente at der var flere fejl og mangler, hvorefter hun drøftede nogle konkrete bilag med kassereren

På et spørgsmål om portoudgifter til anbefalede rykkerbreve, kunne kassereren oplyse, at denne praksis nu var opgivet. Der blev endvidere fremsat ønske om bedre gennemskueligt regnskab, f. eks. julegaver (fællesarbejde) på særskilt punkt.

Regnskabet blev vedtaget med 24 stemmer mod 4, 1 undlod at stemme.

3. Budgetforslag for 1987.

Kassereren omtalte kort budgettet, hvor fællesforsikringen for første gang optræder. Bortset fra denne post er der et lille fald i udgifterne, svarende til 10 kr. pr. rate. Henlæggelsen til grundfonden foreslås uændret til 300 kr. pr. medlem.

Budgettet vedtaget.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.

a. "Festudvalget aflægger/foreviser en gang årligt regnskab for ejerforeningens bestyrelse".
Forslaget vedtages.

b. "Foreningen, repræsenteret ved bestyrelsen, overtager lyskæden".
Festudvalgets begrundelse for forslaget må forstås således, at overdragssummen skal svare til restgælden på det lån, der blev ydet til formålet. Det foreslås endvidere at bestyrelsen kan fastsætte et lejebeløb ved udlån til festudvalget eller andre. Forslaget blev vedtaget.

c. Nedlæggelse af den store sandkasse.
Der blev spurgt om, hvad området i givet fald skulle anvendes til, og om det var lovligt at gøre det uden at spørge kommunen. Bestyrelsen havde ikke taget stilling til dette, men ville blot vejlede stemningen, før der blev taget yderligere skridt. Da der var enkelte indvendinger, frafaldt bestyrelsen forslaget, men vil dog overveje muligheden af at formindske sandkassen væsentligt, idet det i betragtning af den begrænsede anvendelse, er dyrt og besværligt at udskifte sandet hvert år.

5. Valg af bestyrelse.

a. valg af formand

Den hidtidige formand, Poul Henning, nr. 39, genvælges.

b. valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

De 2 bestyrelsesmedlemmer Niels, nr. 37 og Hans Jørgen, nr. 69, genvælges.

c. valg af 2 suppleanter

Erland, nr. 87 genvælges og Gert, nr. 41, nyvælges.

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

formand	Poul Henning Christensen, nr. 39
næstformand	Hans Jørgen Rasmussen, nr. 69
kasserer	Niels Knudsen, nr. 37
suppleant	Erland Nielsen, nr. 87
- " -	Gert Binderup, nr 41

6. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Olga Holm, nr. 85, genvælges til revisor.

Grethe Steffensen, nr. 81, vælges til revisorsuppleant.

7. Eventuelt.

Til nyt festudvalg valgtes Henry, nr. 79, Henning, nr. 23 og Jørgen, nr. 33.

Legepladsudvalget (Henry) genvælges. Han fik tilslutning til at forbedre tennisbanen, som har vist sig at være en stor succes.

Det blev aftalt, at der ved næste fællesarbejde skulle tages stilling til evt. supplerende beplantninger. For at højne børn og unges ansvarsfølelse for områdets udseende, blev det foreslået at forsøge at inddrage dem aktivt i beplantningsarbejdet.

Kassereren kunne meddele, at giro-kortene for resten af 1986 (kontingent og fællesforsikring) udsendes nu. Det bemærkes at beløbet for fællesforsikring for 1. halvår er påført giro-kortet for april (medmindre man først overgår i fællesforsikringen pr. 1. maj eller 1. juni 1986), medens 2. halvår er fordelt på de fire rater juli-oktober.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet og takkede for god ro og orden.

Fælleddiget, den 3. april 1986

Paul Henning Christensen

formand

[Signature]

dirigent