

Referat fra generalforsamling i Typografernes Stiftelser.  
Søndag d. 5. februar 2023. I Brønshøj Boldklubs lokaler.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og sekretær.
2. Beretning og regnskab.
3. Indkomne forslag (to forslag)
4. Valg:
  - a. Kasserer (Erik Larsen genopstiller ikke)
  - b. 1 bestyrelsesmedlem (Erik Leif Sørensen genopstiller)
  - c. Bestyrelsesmedlem for ét år
  - d. Bestyrelsessuppleant for to år.
  - e. 1 revisor (Jørgen Ullman genopstiller)
  - f. 1 revisorsuppleant (Poul Kent genopstiller)

Formanden Hans-Henrik Færk bød velkommen til de fremmødte, herunder foreningens advokat Niel Wegener, som var indbudt af bestyrelsen, til at deltage i generalforsamlingen.

Herefter afholdtes et minut stilhed, til minde om de i perioden afdøde medlemmer.

Ad1) Jørgen Ullman blev foreslået og valgt til dirigent.

Stine Andersen valgtes til sekretær.

Jørgen Ullmann konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne.

Ligeledes var to indkomne forslag, fremsat af bestyrelse, rettidigt indsendt.

Herudover har bestyrelsen godkendt at der afholdes en vejledende afstemning, om forslag til at tillade husdyr.

Dirigenten foreslog valg af stemmeudvalg. Bjarne, Karina og Mads blev valgt.

Dirigenten oplyste at der var 102 stemmeberettigede tilstede.

(Efter de sidst ankomne, og fintælling af indskrevne medlemmer landede det endelige tal på 103 stemmeberettigede).

Ad2) Herefter fremlagde Hans-Henrik Færk bestyrelsens beretning.

*Efter sidste generalforsamling, søndag d. 6. marts 2022, gik vi straks i gang med arbejdet. Der ventede os opfølgning på undersøgelserne af vores altaner samt drænarbejdet i Provstegaarden, og renoveringer af lejligheder. Vi kunne dog stadig glæde os over, at restriktionerne omkring corona-virussen er over nu på trods af stigende smitte i verden.*

*Til denne generalforsamling har bestyrelsen indsendt to forslag til vedtægtsændringer omhandlende husorden og valg af suppleanter, dette for at bringe vedtægterne er i overensstemmelse med lejeloven.*

*Bestyrelsen har også modtaget en hensigtserklæring om muligheden for at have husdyr i ejendommene. Den vil blive behandlet senere på generalforsamlingen.*

*I det regnskabsår, som lige er afsluttet her den 30. september 2022, er der 16 lejligheder, som er blevet renoveret - dvs. 93 lejligheder i alt. Det er 8 stk. i hver ejendom, så er vi nu oppe på i alt 54 lejligheder, som er renoveret i Typografernes Hus og 39 i Provstegaarden.*

*Lige nu foregår der modernisering af 5 lejligheder i Provstegaarden. Så vi nærmer os 100 lejligheder i alt, som er moderniseret siden 2017 i begge ejendomme, hvilket vil sige 1/3 af alle lejligheder, og det er da virkelig flot.*

*Men moderniseringerne har taget til i pris igennem de sidste 1½ år. Prisen er steget tæt på 50%, og det kan vi mærke på likviditeten, især likviditeten i Provstegaarden er ved at være temmelig langt nede.*

*Derfor er vi måske nødt til at stoppe lidt op og se på, om der kan være nogle lejligheder, som vi skal vente lidt med, hvis vi får nogle, der bliver fraflyttet i det kommende år.*

*Der er kommet mange nye beboer og især unge til Stiftelserne og det er godt for fremtiden. Ikke kun det men det har også medvirket til flere klage om støj (musik/fester) der ikke er varslet, samt klager over hunde og andre husdyr. Vi skal alle respektere og tage hensyn til hinanden og derved skabe et godt og positivt miljø.*

*I forbindelse med opløsning af Legatsammenslutningen, er alle papirer fremsendt til civilstyrelsen, her i slutningen af 2021, men der kan være op til 14 måneders ekspeditionstid, før de kan godkende en opløsning af fonden. Så indtil da vil vi håndtere regnskabet på samme måde som tidligere år.*

*I foråret 2021 kontaktede vi et firma, der skulle kontrollere vores altaners tilstand, i begge ejendomme. Det skulle udmunde i en tilstandsrapport om altanerne, men denne blev desværre slyt af vores kontaktperson.*

*En opringning til ledelsen satte skub i tingene, og vi har nu modtaget en rapport som viser, at vi frarådes at bruge samtlige altaner i Provstegaarden. De skal gennemgå en reovering. I første omgang bliver de kritiske altaner understøttet, så de kan benyttes nødtørftigt.*

*Vi afventer tilbud på opgaven der vil betyde at de nye altaner vil blive 20-30 cm dybere og samt bredere og derved mere brugervenlige. Dette skulle ikke øge omkostningerne yderligere. Vi forventer at projektet kommer til at koste ca. 10-15 millioner kroner.*

*Der også opstået problemer med kvistene i Provstegaarden med utætheder i inddækningerne, og det er også en større hastesag vi skal tage vare på.*

*Nu hvor vi har fået den udfordring omkring altanerne, skal vi nok have nogle nye aftaler med banken og/eller GI (Grundejernes Investeringsfond) omkring lånemulighederne for at kunne gennemfører arbejdet med altanerne plus inddækningen af kvistene.*

*Vi fortsætter med krydderurtekasserne i Provstegården, som alle beboere kan bruge af. Hvis der også skal være krydderurter i Typografernes have, kræver det dog stadig at frivillige melder sig til at plante, passe og vande.*

*Vi har lavet endnu en grillplads i Provstegårdens have, forhåbentlig til glæde for flere i begge ejendomme.*

*Det er godt at se, at haverne bliver brugt af både store og små, til leg, afslapning, spisning og fællesskab. Inventaret i haverne er dog ved at være godt slidt.*

*Vi ansøgte Grafisk Almenvælgørende Fond, og har modtaget fået støtte til nyt inventar til haven på 15.000 kr. samt 15.000 kr. til en tekstilprinter.*

*Vi håber således at kunne indkøbe nye havemøbler i foråret 2023.*

*Der forestår også et genopretnings- og beplantningsarbejde efter opgravning og anlæggelse af omfangsdrænet i Provstegaarden.*

*Vi fortsætter arbejdet med at gøre haverne grønne, blomstrende og attraktive for beboerne, men også for fugle, sommerfugle og insekter til glæde for os alle.*

*Alle ændringer og nye beplantninger laves selvfølgelig i godt samarbejde med vores gårdmænd, Morten og Christian.*

*Arbejdet med elinstallationerne i kældergangene i begge ejendomme er stadig i gang, og vi regner med, at arbejdet slutter i 2023.*

*Derudover er der blevet renoveret to gavle i Provstegaarden, da utætheder betød, at der kom regn ind i nogle lejligheder.*

*Drænarbejdet i Provstegaarden er ved at være færdigt, så det skulle gerne være slut med vand i kælderen.*

*Til slut er der kommet nyt gulvtæppe på i fælleslokalet, da det gamle tæppe var temmelig nedslidt.*

*Vores to faste traditioner i foreningen: 1. maj og sommerturen gik som sædvanlig godt. 1. maj havde vi folketingsmedlem Søren Søndergaard fra Enhedslisten, som hovedtaler, og efterfølgende var der sang, musik og hygge i vores lokaler.*

*Sommerturen gik d. 7. juni 2022 igen til Nordrup Forsamlingshus, og her blev der som altid kræset for os med en skøn buffet, samt drikkevarer og underholdning. Det blev en dejlig dag med masser af hygge og gode historier.*

*Vi har efterhånden været en del gange på Sydsjælland, så nu bliver det spændende, hvad den nyvalgte bestyrelse finder på efter generalforsamlingen. For posen skal sikkert rystes, som man siger.*

*Til sidst bør vi også nævne, at der den 3. september 2022 blev afholdt et loppemarked af beboerne i gården ved Typografernes Hus, og så sluttede vi af med et velbesøgt beboermøde den 26. oktober i Grundtvig Kirkens krypt.*

*Hjemmesiden "typostift.dk", er ved at gennemgå en ændring, der gerne skulle opfylde ønsker fra medlemmerne med mere informationer om aktiviteterne i Typografernes Stiftelser og renoveringerne i ejendommene. Vi er stadig i opstartsfasen og korrigerer løbende siden.*

*Ved årsskiftet var vi 1.504 medlemmer, og det var ét medlem mere end ved årsskiftet 2021/2022. Vi mister desværre også en del medlemmer i løbet af et år, og der i blandt vores tidligere lejlighedsanviser, Birger Jensen, der døde den 29. august 2022. Birger blev 77 år gammel. Efter bisættelsen blev Birger mindet i vores fælleslokale.*

*Vi har haft 55 indmeldelser i løbet af 2022. Der er 14 faglærte med svendebrev, og oven i dem er der altså også blevet indmeldt 41 familiemedlemmer, som vi er glade for.*

*Til slut vil vi takke for et godt samarbejde med vores administrator, Annette Sannemann, samt vores inspektør John Poulsen og hans to viceværter, Morten Nielsen og Christian Jørgensen. De har alle fire gjort et flot stykke arbejde igen i år.*

Vi gik herefter over til diskussion af beretningen:

Der blev stillet spørgsmål og fremsat kommentarer til kommende projekter og renoveringer; herunder altanerne i Provstegården, brandsikring af lofter og problemer med huller og indtrængende vand i kvistlejligheder i Provstegården. Der blev stillet spørgsmål vedrørende problemer med fugt og skimmelsvamp, samt mulighederne for at oprette tørrerum.

Der var ligeledes kommentarer og spørgsmål vedrørende renovering af lejligheder.

Hans-Henrik Færk svarede blandt andet:

At der i forbindelse med udskiftning af taget er foretaget brandsikring af lofter.

På baggrund af rapporten vedrørende altanerne i Provstegården, er renovering en nødvendighed og ikke et valg. Der er risiko for nedstyrtning og altanerne må ikke benyttes.

Man skal henvende sig til ejendomskontoret hvis man har mistanke om skimmelsvamp – eller problemer med fugt. Det er dog vigtigt af tørring af tøj i lejlighederne begrænses, og at der sørges for både varme og ventilation (udluftning).

Bestyrelsen undersøger mulighederne for oprettelse af tørrerum. De eksisterende kælderrum kan dog ikke umiddelbart anvendes, uden installering af varme og affugtning.

Herefter gik vi over til afstemning om beretningen.

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

Herefter gik vi over til behandling af regnskabet.

Kasserer Erik Larsen indledte med at oplyse at det generelle fald i investeringer og værdipapirer har påvirket årets regnskab.

Der blev blandt andet stillet spørgsmål vedrørende ejendommenes værdi og huslejestigninger. Der blev ligeledes stillet spørgsmål vedrørende ”mellemsgning” mellem de to ejendomme, samt mulighed for at omlægge lån.

Ejendommens administrator Annette Sannemann svarede blandt andet:

Ejendommene vurderes hvert år. Når afkastet forringes falder vurderingen. Dette har intet med ejendommenes værdi at gøre.

Huslejestigninger følger lejeloven og er omkostningsbestemte.

Sidste huslejestigning var lovbestemt i henhold til Grundejernes Investeringsfond.

Ejendommens likviditet sikres bl.a. ved renovering af lejligheder, men stigende priser på materialer har påvirket prisen for renoveringerne.

Mellemregning mellem ejendommene er udelukkende regnskabsteknisk.

Omlægning af lån kan ikke betale sig – tværtimod.

Herefter gik vi over til afstemning om regnskabet.

**Regnskabet blev godkendt med 96 stemmer for.  
3 stemte imod og 4 undlod at stemme.**

Ad 3) Generalforsamlingen behandlede herefter indkomne forslag.

Forslag 1. Ændringsforslag til vedtægterne §11, vedrørende suppleantvalg.

Forslaget stillet af bestyrelsen:

*Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for 2 år. Den består af formand, kasserer og 3 bestyrelsesmedlemmer. Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige årstal. Kasserer og et bestyrelsesmedlem i ulige årstal.*

*Stk. 2. Generalforsamlingen vælger 2 bestyrelsessuppleanter for 2 år. 1 vælges i lige årstal og 1 i ulige årstal. Bestyrelsen konstituerer efterfølgende suppleanterne som 1. og 2. suppleant. Suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne uden stemmeret.*

*Stk. 3. Fonden tegnes af bestyrelsens formand og et medlem af bestyrelsen. I tilfælde af forfald eller fratræden konstituerer bestyrelsen sig selv.*

*Stk. 4. Bestyrelsens honorar fastsættes af generalforsamlingen.*

Jørgen Ullman havde fremsat følgende ændringsforslag til ændringsforslaget:

*§11, stk. 2.*

*Det første punktum bibeholdes og ændringsforslaget til ændringsforslaget lyder som følgende:*

*Disse vælges for et år ad gangen, dog således at generalforsamlingen vælger 1. suppleant og 2. suppleant.*

Jørgen Ullman begrundede sit forslag med at det var et demokratisk problem, hvis bestyrelsen selv udpeger hvem der skal være henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Formanden Hans-Henrik Færk oplyste af bestyrelsen var enig i Jørgen Ullmans synspunkter, og derfor trak bestyrelsen sit forslag, til fordel for Jørgens.

Herefter gik vi over til afstemning om Jørgens ændringsforslag til ændringsforslag:

**Ændringsforslaget til ændringsforslag blev vedtaget med 101 stemmer.  
1 Undlod at stemme.**

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget, såfremt det blev vedtaget, ville træde i kraft med det samme.

Herefter gik vi over til afstemning om det samlede ændringsforslag forslag til vedtægterne § 11:

*Stk. 1. Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for 2 år. Den består af formand, kasserer og 3 bestyrelsesmedlemmer. Formanden og 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige årstal. Kasserer og et bestyrelsesmedlem i ulige årstal.*

*Stk. 2. Endvidere vælger generalforsamlingen 2 bestyrelsessuppleanter. Disse vælges for et år ad gangen, dog således at generalforsamlingen vælger 1. suppleant og 2. suppleant.*

*Stk. 3. Fonden tegnes af bestyrelsens formand og et medlem af bestyrelsen. I tilfælde af forfald eller fratræden konstituerer bestyrelsen sig selv.*

*Stk. 4. Bestyrelsens honorar fastsættes af generalforsamlingen.*

**95 stemte for forslaget. 5 stemte imod forslaget. 2 undlod at stemme.  
Forslaget blev vedtaget**

Forslag 2. Ændringsforslag til vedtægterne. Vedrørende husorden.  
Stillet af bestyrelsen.

*Ændringsforslag: Der tilføjes et nyt § 12, stk. 2.*

*Stk. 1. Bestyrelsen skal drage omsorg for ejendommens tilbørlige vedligeholdelse, således at disse ikke ved en alt for streng økonomi kommer i forfald, lige som den på enhver måde skal varetage foreningens interesser.*

*Stk. 2. Bestyrelsen fastsætter husorden for ejendommens lejemål og brug af fælles arealer og faciliteter.*

*Stk. 3. Tilsyn med ejendommene føres af formanden, kassereren samt et bestyrelsesmedlem, og bestyrelsen ansætter de forskellige funktionærer, herunder ejendommens inspektør. Lønninger og funktioner fastsættes af bestyrelsen.*

*Stk. 4. Bestyrelsen bemyndiges til at søge den fornødne driftsmæssige bistand.*

Stine begrundede forslaget på bestyrelsens vegne:

Bestyrelsen ønsker, at det i vedtægterne tydeliggøres at ansvaret for husordenen, jf. lejeloven er bestyrelsens. Forslaget har således ingen praktisk betydning, og har intet med diskussionen om dyrehold at gøre.

Foreningens advokat Niels Wegener supplerede herefter omkring de juridiske bestemmelser og sagde blandt andet:

Typografernes Stiftelser er ikke en ejerforening, men en selvejende institution, hvor den øverste myndighed er en bestyrelse der varetager driften af de aktiver som der rådes over. For Typograferne er det primært de ejendomme der udgør aktiverne som der skal rådes over.

Som det følger af vedtægtens § 11 er det bestyrelsen (der vælges af generalforsamlingen) der skal drage omsorg for ejendommenes vedligeholdelse, men den daglige administration må også indgå som en naturlig del af ansvarsområdet.

Eftersom Stiftelsen er en selvejende institution, hvor der også er en lang række medlemmer der ikke bebor ejendommene, er der en væsentlig forskel i forhold til en ejerforening. I en ejerforening ejer beboerne ejendommen sammen og har derfor også en medindflydelse. For så vidt angår Stiftelsen er det bestyrelsen der er bemyndiget til at varetage driften og administrationen af ejendommen til det fælles bedste for alle medlemmerne (ikke kun beboerne).

Efter et par korte kommentarer blev der fremsat ønske om skriftlig afstemning. Dirigenten tilsluttede sig dette. Vi gik herefter over til skriftlig afstemning om forslaget.

**For forslaget stemte 56. Imod forslaget stemte 36.  
Der var indkommet 7 blanke stemmer og 2 ugyldige stemmer.  
Ændringer af vedtægterne kræver 2/3 del flertal. Forslaget blev forkastet.**

Herefter gik vi over til vejledende afstemning om forslag, til at give tilladelse til at holde hun og kat i ejendommene.

Forslaget var fremsat af Grethe Dyfort og Birgitte Sundstrøm, og udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen sammen med bestyrelsens kommentarer.

Birgitte begrundede forslaget.

Efter en kort diskussion hvor der blev fremført argumenter både for og imod dyrehold, begærede dirigenten Jørgen Ullman skriftlig afstemning. Vi gik herefter vi over til skriftlig vejledende afstemning:

**For forslaget stemte 28. Imod forslaget stemte 65.  
Der var indkommet 6 blanke og to ugyldige forslag.  
Forslaget blev forkastet.**



Ad 4) Herefter gik vi over til valg.

- a. Helle Osther valgtes som kasserer
- b. Erik Sørensen valgtes som bestyrelsesmedlem for 2 år.
- c. Michelle Theilgaard som bestyrelsesmedlem for 1 år.
- d. Mikkel Kalf Wieth valgtes som 1. suppleant.
- e. Maja Ellehammer valgtes som 2. suppleant.
- f. Jørgen Ullman valgtes som revisor (bilagskontrollant)
- e. Poul Kent valgtes som revisorsuppleant (bilagskontrollantsuppleant)

Efter valget gav dirigenten ordet til Hans-Henrik for afsluttende bemærkning.

Hans-Henrik takkede generalforsamlingen for det store fremmøde.

Herefter rettede Hans-Henrik en stor tak til den afgangede kasserer Erik Larsen, for hans store arbejde for foreningen igennem mange år.

Hans-Henrik oplyste at Bestyrelsen holder afskedsreception for Erik, onsdag d. 22. februar, hvor alle er velkomne.

Dirigenten fik herefter ordet og kunne med tak for god ro og orden, erklære generalforsamlingen for afsluttet.

Jørgen Ullman, dirigent.

Stine Andersen, referent.

Hans-Henrik Færk, Formand.