

# REFERAT

## EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING HELLIGÅNDSHUSET TIRSDAG DEN 25. JUNI 2013 KL. 19:00

Fremmødte: 10 + 1 fuldmagt  
Afmeldinger: 2

**Ad 1)** Valgt til dirigent formand Helene Olsen (HO), valgt til referent Gitte Boll (GB).

**Ad 2)** Forslag til afstemning:

a. Valg af administration af hensyn til økonomien i foreningen

Formand Helene Olsen (HO) fremlagde økonomien for andelsforeningen. Andelsforeningen har nogle udfordringer på økonomien, og har derfor i efteråret 2012 og foråret 2013 kigget på hvor andelsforeningen kunne spare.

Der er en række muligheder, bl.a. på administration; som vi nu betaler ca. 38000 kr. om året. Derudover skal der betales ekstra ved særlige forhold/behandling af sager eller deltagelse i ekstra møder ud over den årlige generalforsamling.

Der vil også være mulighed for at få besparelse på eks. forsikring m.m.

Vores nuværende realkredit lån (F5 lån) kan senere konverteres til et 30 års obligationslån – det kan ske i 2016. Så vil vi være nede på ca. 8,1 mio. kr, hvis renten fortsætter som den er – men vi ser tiden an. Vi har fast renteloft, hvilket betyder at renten ikke kan overstige x%.

Bestyrelsen har bl.a. været på ABF-kursus i besparelser – derfor kigger vi på forskellige modeller til at opnå besparelser.

Vi, dvs. foreningen har brug for pengene og mener selv at vi kan løse de administrative opgaver. Både ABF og Merkur bank har sagt, at det er forholdsvis simpelt, at administrere - især når vi er så lille en forening.

Jan Christoffersen (JC) vil derfor tiltræde posten som kasserer. JC har en baggrund som økonom og har erfaring bl.a. som kasserer for en partiforening

Vi har stadig en revisor tilknyttet til at revidere årsregnskabet, jf. regnskabsloven. Men vi vil se, om vi kan spare lidt her også, hvis vi kan få en aftale med revisor om at vi stiller med et helt / delvis regnskab.

Fordel: vi har adgang til regnskab hver dag, og vi har bedre mulighed for at styre økonomien. I dag får vi kun en oversigt en gang om året.

JC supplerer: Vi får et bedre overblik. Nævner eksempel fra møde med Boisen, hvor vi erfarede, at de havde betalt regningen for vandmålerne, der lød på ca 90.000-kr. Og ikke de 70.000-kr. der var blevet godkendt til den post på den ordinære generalforsamling.  
Alternativt skal vi have en boligafgiftsstigning.

Andelshaver (Inger Thomsen) spørger til forsikring for at være selvadministrerende?

Bestyrelsen har en besvigelsesforsikring.

HO: Den største "ballade" er vurderinger. Nogle andele er sat for højt. Nævner eksempel, hvor højesteret har været indover.

Vi er meget opmærksomme på det allerede. Det nytter ikke at andele bliver for dyre – så er der ingen, der vil købe dem.

[Der diskuteres livligt vurderinger – opmærksomme på salgspriserne]

Der bliver spurgt til, om vi ikke fulgte ejendomsvurderingen, hvilket vi gør.

Der oplyses, at folk selv skal lave salgsopstilling over forbedringer og aflevere til bestyrelsen.

Der blev efterlyst en opstilling over lån.

HO: Vi har kun et lån hos Realkredit Danmark – rentetilpasningslån på 10 mio. kr.

Der spørges til om bestyrelsen vil bistå ved salg af andel?

HO: Ja, vi hjælper gerne.

Man skal være realistisk omkring forbedringer så sælger andele meget hurtigere.

JC begynder at ville præsentere hjemmeside, men bliver afbrudt at spørgsmål om forbedringer og regnskaber, der i sin tid er afleveret hos Boisen? Skal man selv hente dem? Eller er de gået tabt?

Der bliver også spurgt til forskel på forbedringer og vedligeholdelse? -hvis man ikke har råd til ordentlig vedligeholdelse trækker det så ned i salgsprisen?

Der bliver nu diskuteret forbedringer og vedligeholdelse.

HO: Der er klare regler for hvad der er forbedringer og hvad der er vedligeholdelse. Og nej det trækker ikke ned, andelsværdien skal folk minimum have. Det er forbedringer vi (bestyrelsen) godkender.

~~De 2 lejere, der kan måske være tale om misvedligeholdelse der.~~

Man kan (ikke?) godt værdisætte et regnskab uden regninger, men ikke nødvendigt for at få godkendt et regnskab.

Der lægges op til afstemning, men det udvikler sig til en diskussion om andelsværdi og hvilken "type" andelshaver det er vi ønsker at tiltrække og hvad er folks motivation for at vælge at bo her: dem der prioriterer andelen og forbedringer over for dem der først og fremmest bor her for ideen bag andelsboligforeningens opståen. (?)

Forslag om et informationsmøde før den ordinære generalforsamling til oktober, om hvad det vil sige at bo i en andelsboligforening.

### **Afstemning ad 2a) Valg af administrationsform**

- 10 JA til selvadministration
- 1 blank
- 0 NEJ til selvadministration

Det er således vedtaget, at vi vælger at blive selvadministrerende og opsiges hermed administrator Boisen Bolig.

**Ad 2b)** bankgarantistillelse i forbindelse med salg – ændring/tilføjelse til vedtægterne.

HO forklare teoretisk om baggrunden for dette krav. Vi har inviteret folk til samtale før godkendelse. Vi vil godt have, at de stiller en garanti for den pris de skal betale, så at vi i det mindste har

bankens garanti.

JC: Fordel er bl.a. at banken siger, køber kan klare det. Både sælger og andelsforeningen får en garanti.

### **Afstemning ad 2b) bankgarantistillelse i forbindelse med salg – ændring/tilføjelse til vedtægterne**

11 JA  
0 NEJ

Det er hermed vedtaget, at der tilføjes til vedtægterne at køber skal stille med en bankgaranti ved køb af andel I A/B Skovgaarden.

### **Ad 3) Indkomne forslag**

JC: der er ikke kommet nogen forslag og de skulle være afleveret 4 dage før.

Da der ingen forslag er indkommet beder Inger Thomsen (IT) om ordet.

IT har haft problemer med Verdo, dvs. deres regninger. IT er blevet opkrævet mere end de 59,-kr pr. md. for grundpakken. IT har ingen produkter fra Verdo. IT har været i kontakt med kundeservice hos Verdo, men ingen har kunnet hjælpe hende eller forklare ordentligt, hvad der er gået galt. IT oplyser at også Ragna Bjerring har fejl sit regnskab fra Verdo.

HO: Vi laver et opslag for at høre om andre har oplevet det samme. Folk skal tjekke deres regninger fra Verdo.

Nogle har problemer med internetforbindelse og tv.

Forslag om at en i andelsboligforeningen bliver kontaktperson til Verdo og kan være i dialog med Uffe Olsen, som er vores kontaktperson hos Verdo.

HO foreslår Anders Præstegaard, da han i sin tid var med til at starte det.

Anders vil tænke over det og melder tilbage til HO.

### **Ad 4a) orientering: hjemmeside.**

HO: vi er via ABF blevet tilbudt at få lavet en hjemmeside, hvilket vi har sagt ja til.

Herefter vil al information blive lagt ud på hjemmesiden, f.eks. Vores velkomstfolder, referater, husorden, vedtægter, kalender, aktiviteter mm. Og folk kan skrive til bestyrelsen via hjemmesiden.

De der ingen internet har vil stadig modtage papirudgaver, man skal bare give besked til bestyrelsen.

Hjemmesiden vil også være god reklame for os selv. Vi ligger et attraktivt sted. Vi kan evt. oprette en venteliste på hjemmesiden. Og generelt kan folk søge svar på hjemmesiden og ikke ulejlige formanden så meget.

### **Ad 4b) ordensreglement**

Følgende forslag er blevet fremlagt og vedtaget. ⇨ næste side

FORSLAG TIL  
ÆNDRINGER OG/ELLER TILFØJELSER  
TIL HUSORDEN

Følgende kan evt. tilføjes under pkt. 4 eller pkt. 8:

Det henstilles til at beboer ikke lader fodtøj og andre genstande stå ude på trappeafsatsen.

Det er et fællesareal og man skal frit kunne færdes der ved f.eks. flytning og trappevask eller brand. **BÅDE FOR- OG BAGTRAPPE ER FLUGTVEJE!**

Følgende kan evt. tilføjes/ændres under pkt. 9:

Affald, ud over almindelig dagrenovation, fjernes af den enkelte beboer på egen regning eller beboer opbevarer genstande til storskrald i lejligheden eller private kælderrum til afhentningsdagen.

Kasserede genstande o.lign. må ikke stilles på trapper, i kældergangene eller gården. Disse genstande fjernes enten af beboeren ved egen drift eller opbevares på forsvarlig vis indtil storskrald kommer forbi.

Affald må **UNDER INGEN** omstændigheder stå ude på trapperne da det tiltrækker rotter.

Følgende er bare et forslag på baggrund af diverse klager over støjende adfærd på trapperne sent om aften (evt. under pkt. 12):

Det henstilles til at beboer såvel som gæster viser hensyn ved færden på trapperne efter kl. 23.

Beboerne skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og ordentligvis orientere omkringboende, før nødvendig støjende adfærd udfoldes. (f.eks. fest, større håndværksmæssigt arbejde).

ELLER denne formulering:

Musik og lignende støj må ikke være til gene for de andre andelshavere. Der må ikke spilles højt musik i tidsrummet kl. 23.00-7. Skal man holde fest, skal det varsles en uge inden festen skal holdes.

Forslag:

Barnevogne, cykler/knallerter mm. stilles på de af foreningen anviste steder.

Forslag (evt. pkt. 3):

Det henstilles til at beboer ikke lader sit vasketøj hænge i tørrerummene i mere end max. 24 timer pga. pladsmangel.

Ligeledes henstilles det til at beboer ikke stiller sit vasketøj i vaskehuset *før* man har sin vasketid-/dag, da dette er til stor gene for de andre der er i færd med at vaske.

**HUSK** at fjerne/flytte reservations-hængelås på vasketidstavlen efter endt vask!

Et nyt ordensreglement vil blive udarbejde og omdelt – og når hjemmesiden er oppe at køre vil det blive lagt ud derpå.

Under gennemgang af forslag til ordensreglementet falder snakken på de katte der kommer i gården. Nogen er vilde andre ikke. Det er blevet observeret at enkelte person(er) foder disse katte og det er ikke tilladt. Det er heller ikke tilladt at fodre fugle fra sin altan.

**Ad 5) evt.**

HO synes vores el er meget dyrt og foreslår at vi undersøger andre tiltag.

Der er opbakning til forslaget, som vil blive taget op på den ordinære generalforsamling til oktober.

Mødet afsluttes kl. 21:19.