

# REFERAT

## ORDINÆR GENERALFORSAMLING

torsdag d. 30. oktober 2014 kl. 19-22

Helligåndshuset, 1, sal Den lille sal



**Fremmødte: 15**

**Fuldmagt: 1**

**I alt: 16 stemmeberettigede**

### Ad 1) Valg af dirigent.

Formand Helene Olsen (HO) vælges til dirigent.

Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt. Der er afleveret 1 fuldmagt.

Der er ikke modtaget yderligere forslag end dem der er på dagsordenen.

(NB: Referat er skrevet af GB, der dog ikke er valgt på generalforsamlingen.)

### Ad 2) Bestyrelsens beretning.

Formand Helene Olsen (HO) starter med at fortælle en god nyhed fra advokat Winnerskjold, at tidligere og senere ekskluderede andelshaver JNJ og LDJ har underskrevet salgspapirer, så nu kan de midlertidige lejere købe andelen. Samtidig har der været et "efterslæb" mht. de andre også ekskluderede andelshavere L og S. Disse sager har holdt bestyrelsen beskæftiget – det har været et meget lærerigt år i den henseende – og vores førte år som selvadministrerende.

Altanrenovering - dem, der havde afgivet tilbud til os er i mellemtiden gået konkurs.

HO har haft talt med Henrik Jensen fra tømrerfirmaet CRAFT, der lavede vores vinduer på bagsiden mm., at han vil afgive et tilbud til os på opgaven.

Der er blevet taget kontakt til en murer, der giver et tilbud på at lappe og udbedre alle de trælse og grimme huller i vores trappeopgange. HO nævner at andelshaver Mai Kjer har tilbudt at blande noget maling, så vi selv kan male opgangene i forbindelse med en arbejdsweekend. Vi har haft indhentet tilbud på at få opgangene malet, hvilket ville beløbe sig til 250.000,-kr. pr. opgang – med 2 gange maling. Men det bliver senere. Nu er det altanerne det gælder.

HO byder de(n) ny andelshaver(e) velkommen.

Dernæst beretter HO, at vi mangler vaskekort og beder andelshavere huske på at de får afleveret de brugte vaskekort igen. Vi undersøger, om der kan laves en anden løsning end vaskekort.

I 2016(?) forventer vi at få – sammen med tilbudet fra CRAFT – byfornyelsesmidler fra kommunen til altanrenoveringen.

Vores lån skal også omlægges i 2016. Vi har indtil nu betalt/afdraget vores vinduer. Skylder nu 9,3 mio. af de 12 mio. vi lånte. Det er ganske godt gået.

Pantsætning af andele er noget vi vil se nærmere på pga. sagen med JNJ/LDJ, som havde rigtig mange pantebreve. Problemet er, at hvis pantthaver ikke vil opgive deres udlæg, kan de tvinge andelen på tvangsauktion, hvor andelen måske sælges *under* andelspris.

Der opstår en snak om reparationen af nedløbsrør og vandskade hos A og K, der endnu ikke er i orden.

HO fortsætter med at fortælle, at en af vores lejere er død. Det er en meget medtaget lejlighed og ikke særlig beboeregnet, da der kun er et værelse ud over butiksarealet. Vi kan evt. blive nødt til at sælge den under andelsprisen, da den kræver meget renovering. Men vi skal hurtigst muligt have en indtægt/boligafgift på den.

### Ad 3) Årsrapport – revisionsrapport mm.

Kasserer JC får ordet.

JC omdeler et udkast til resultatopgørelse.

Salg af JNJ/JDJs andel var en stor udfordring.

Manglende indbetalinger for over 12 mdr. ca., hvilket kan se i resultatet. Hvoraf 3-4 mdr. henhører under tidligere administrator Boisen Bolig, som har vist sig yderst usamarbejdsvillig i denne henseende. Både JC og vores revisor har forsøgt at få disse tal fra Boisen Bolig uden resultat..

Efterslæb på S og Ls varmeregnskab for både 2012 og '13 på ca. 10.000,- kr.  
JNJ/LDJs manglende indbetaling beløber sig til hele 85.000,- kr. (boligafgift + varmeopgørelse).  
Og pga. de manglende bilag fra Boisen Bolig vedr. JNJ/LDJ kan revisor ikke lave regnskabet. Vi er tvunget til at afskrive de 3 måneder fra Boisen Boligs regnskab.  
Altså er der et underskud på – 189.025,39 kr.  
Men alt i alt er revisor tilfreds med vort regnskab og ser ingen grund til at forhøje boligafgiften. Regnskabet ser fornuftigt ud og vi hænger ikke mere i vores kassekredit. Vi ser ud til at komme op på niveau.  
Revisor synes i øvrigt, at Boisen Boligs opførelse er dybt uprofessionel!

Vi mangler lejekontrakt på afdøde lejers lejlighed og butik.

Alt i alt synes JC regnskabet ser rimeligt ud. Det er ikke skrækkeligt.

Spørgsmål fra salen:

Der bliver spurgt til andelsbeviser.

HO forklarer, at vi ingen har og referere til Lise fra Boisen Bolig, der havde en kontrovers med den advokat, der i sin tid hjalp med at tegne vores andelsboligforening.

JC oplyser, at vi i varmekælderens kasser stående med andelsbeviser og andre papirer fra tidligere administrator Boisen Bolig.

GB tilføjer, at ikke alle andelsbeviser er gyldige ifølge Lise, da nogle andelshavere står som ejer af to andele og det kan man ikke være grundet bopælspligten.

Talen falder på forket registrering hos BBR i forbindelse med afdøde lejers lejlighed og butik, der står opført som "mf.", hvilket ikke eksisterer.

JC nævner, at vi skal have indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når regnskabet foreligger til godkendelse.

Bilag over 10.000,- kr. bliver altid kigget igennem hos revisor.

Spørgsmål fra salen fører samtalen ind på sagen med vandmåler og Boisen Boligs fejl i denne sammenhæng med indbetaling af regning uden bestyrelsens godkendelse.

#### Ad 4) Ændring af varme- og vand a conto-beløb.

JC fortæller at mange andelshavere har fået en stor efterregning på både vand og varme og beder andelshavere om at lægge forslag til ændring af indbetaling af vand- og varmeforbrug i hans postkasse, hvis de synes de betaler for lidt som det er nu.

Formand HO tilføjer, at det er bedre, der bliver indbetalt for meget, for ikke at ligge andelsboligforeningen til last og at vi ikke skal ende med flere sager som de tidligere nævnte eksklusionssager.

#### Ad 5) Forslag: - om afstemning for husdyrhold: må hunde tillades?

Dirigenten giver ordet til Mai Kjer (MK), som har stillet forslaget.

MK forklarer, at baggrunden for forslaget er, at der er en potentiel køber til den afdøde lejers lejlighed. Men denne potentielle køber har en hund eller havde. Den er død i mellemtiden, men han ønsker måske at skaffe sig en ny.

Og det er et problem if. vores nuværende husorden. Det er også fordi den omtalte lejlighed kun har et værelse og så et butiksområde, så den er ikke for hvem som helst. Der skal i hvert fald gøres meget for at gøre den beboelig. Derfor ville denne køber være ideel, da han er malermester og har restaureret gamle huse før og derfor selv ville kunne gøre dette.

MK beder folk give deres mening til kende.

Der diskuteres blandt salen og dirigenten foreslår en afstemning ved håndsoprækning:

For hunde: 6  
Imod hunde: 8  
Stemmer blank : 2

*Det er hermed vedtaget ved almindeligt flertal, at hunde ikke er tilladt i andelsboligforeningen.*

#### Ad 5 fortsat) Forslag: - om ændring af aldersgrænsen fra 25 år til 21 år?

Dirigenten giver ordet til forslagsstiller Kasper Pedersen (KP).

KP forklarer, at han ikke mener, at kunne finde en køber til sin andel med den nuværende aldersbegrænsning, da de fleste interesserede har været unge i begyndelsen at 20erne. KP argumentere for at en 21årig kan være lige så

ansvarlig økonomisk som en 25årig kan. Prislejet er hvor studerende kan være med. KP vil gerne høre evt. indvendinger?

(Der diskuteres frem og tilbage i salen.)

Dirigenten foreslår der stemmes ved håndsoprækning:

For en nedsættelse af aldersbegrænsning:	12
Imod en nedsættelse af aldersbegrænsning:	3
Stemmer blank:	1

*Det er hermed vedtaget ved almindeligt flertal, at aldersbegrænsningen for mulige medlemmer af andelsboligforeningen ændres fra 25 år til 21 år.  
Vedtægternes § 3.1 skal efterfølgende opdateres.*

#### Ad 6) Valg :

Formand Helene Olsen er på valg

Mai Kjer er på valg(?)

Ulla Laursen er først på valg i 2015, men vil gerne afløses(?)

Der spørges om, der er nogen, der ønsker formandsposten. Det er der ikke, men der bliver fra salen foreslået, at nuværende formand HO skal forsætte, hvis hun vil?

HO tilkendegiver, at det vil hun godt, men stadig kun for et år.

Det vedtages enstemmigt og med klapsalver.

Helene Olsen er således på valg i 2015.

Bestyrelsesmedlem Maj Kjer bliver ligeledes genvalgt enstemmigt, da ingen andre melder sig.

Maj Kjer er således på valg i 2016.

Bestyrelsesmedlem Ulla Laursen vil gerne afløses, da hun synes hun har siddet længe nok og synes nogen af de nye skal prøve det.

HO foreslår nytilkomne andelshaver Jens (???)

Flere fra salen tilskynder Jens til at påtage sig posten og Jens indvilger, dog med det forbehold, at det kun er for 1 år.

Jens (???) vælges enstemmigt og der klappes.

Jens (???) er således på valg i 2015.

Jan Christoffersen er fortsat bestyrelsesmedlem og på valg i 2015.

Gitte Boll er fortsat bestyrelsesmedlem og på valg i 2015.

Bestyrelsen konstituerer sig på første bestyrelsesmøde.

#### Ad 7) Ordensregler: vasketøj i kælder mm.

Flere og flere benytter vaskekælderen og det er godt. Men der er desværre pladmangel mht. tørre muligheder. Derfor er det vigtigt, at man husker at overholde de 24 timer og fjerner ens vasketøj, der hænger til tørre. Vi skal tage hensyn til hinanden. Det gælder også rengøring af maskinerne efter brug. Det er vores eget så pas på det. Vores andelshaver Ragna går og holder vaskekælderen og maskiner rene af egen fri vilje, men derfor kan andre godt give en hånd med.

Ragna beder folk være særlig opmærksomme på sæbeskålen. Hun finder jævnligt store klumper af sæbe *under* sæbeskålen – så vær også opmærksom på din dosering af sæbepulver.

Andelshaverne bliver også påmindet om, at de skal vedligeholde trapperne – og det er foruden årlig boning af trapperne jævnlig rengøring.

Andelshavere, der bor til HØJRE vasker FORTRAPPEN

Andelshavere, der bor til VENSTRE vasker BAGTRAPPEN

#### Ad 8) Affaldssortering.

MK får ordet.

MK henviser til det blad fra kommunen ang. affaldssortering, som for nogen tid siden er blevet husstandsomdelt.

Vi skal være opmærksom på hvor vi putter vores affald hen. Der må f.eks. ikke kommes pap i glas- /aluminiums-containeren. I cykelrummet under nr. 10 er der opstillet beholdere til miljøfarligt affald. Shampooflasker skal i glas-/aluminiums-containeren. Der er også en beholder til lysstofrør. Elpærer skal i de røde kasser. Vi skal øge vores genbrug ved at blive bedre til at sortere. MK vil tage en kopi af siden i bladet og omdeler i postkasserne.

#### Ad 9) Vedligeholdelse af altaner.

Altanerne er en del af vores andel og vi har pligt til at vedligeholde dem. Så sørg for at fjerne mos og andre vækster, der har slået rø. De ødelægger altanerne. Problemer med altanen f.eks. revner o.lign. skal meldes til bestyrelsen. Og HUSK! - vi går vinteren i møde, så FJERN SNEEN FRA ALTANEN! Ellers siver det ind i murværket til stor skade på bygningen!

#### Ad 10) Snerydning (gårdudvalget).

Ulla Laursen (UL) fra gårdudvalget får ordet.

Det har fungeret rigtig fint med den tidligere snerydningsordning. Så den fortsætter vi med.

Kristine og Mai vil ved lejlighed stemme dørklokker og skrive folk på en liste med deres respektive ønske for en snerydningsdag. Kristine vil så printe skemaet ud. Kristine foreslår at folk (hvis de har den mulighed) laver en påmindelse på deres mobil, så man husker sin dag for snerydning. Og kan du ikke på din dag, så ring til en på listen og byt din dag. Listen vil blive omdelt senere.

Og HUSK der er regler for hvornår, der skal være ryddet for sne!

Der bliver fra salen påtalt at det kan være anstrengende, når man har skiftende arbejdstider. Talen falder på professionel snerydning, men det er dyrt. Man skal betale et månedligt beløb – uanset om det sner eller ej! Det er sure penge! Evt. købe en fejmaskine ca. 3000,- kr.

#### ad 11) Gårdudvalget: -valg og

##### - aflæggelse af beretning for året.

UL får ordet og aflægger først årsberetning fra gårdudvalget.

UL fortæller lidt og tilplantning af blomsterkummerne i gården og problemerne med dræbersnegle, der åd blomsterne. En kamp som sneglene desværre vandt!

UL fortæller også om hendes og Ragnas kamp mod vandet med Storm P-metoder, da der pludselig stod springvand op i gården pga. skybrud. UL slutter med at rette en tak til Mai og Ragna for at holde gården fri for blade.

MK tager ordet og påpeger hvor dygtig UL er til at pynte op og gøre det hyggeligt i gården. Og det gjorde Mariannes græskarlygte også under Halloween.

MK fortæller, at det juletræ, vi har, i gården er ved at forgå og vi derfor bliver nødt til at købe et nyt.

Gårdudvalget spørger til hvilke beføjelser de har?

HO siger, de kan rette henvendelse til bestyrelse. Men ellers har de 5000 om året, de kan gøre brug af. Men det har de ikke gjort, så de penge er gået over i foreningens regnskab.

Der udtrykkes ønske om et evt. indkøb af en bæk til forsiden (Pr. Christians Gade), hvor der er sol. Evt. sættes op så den kan fjernes igen.

Af opgaver der trænger til at ordnes er f.eks. facaderne omkring butikkerne. De trænger til en gang maling.

##### -valg.

Gårdudvalget ønsker at fortsætte som det er og der kommer ingen indvendinger.

Gårdudvalget fortsætter således med Ulla Lauren, Marianne Kondrup, Kristine Mikkelsen og Mai Kjer.

#### Ad 12) Arbejdsdage 2 gange om året.

UL fra gårdudvalget foreslår at det for fremtiden bliver fastlagt til hhv. den først søndag i maj og oktober. Der er ingen indvendinger. Det er vedtaget.

#### Ad 13) Ny VVS-kontakt.

Enkelte har haft "kedlige" oplevelser med nuværende VVS-firma Byens Blik ved Edvard Bjørn.

Han kan virke stridslysten og har ikke været særlig samarbejdsvillig i forbindelse med forsikrings sag pga. vandskade, hvor han ligefrem har smidt røret på.

Der kommer forslag om at tage Ødum VVS. Det vil bestyrelsen undersøge.

Ad 14) Evt.

Der bliver spurgt til gårdrydning – træet i skellet tager meget lys.

HO fortæller, at det har været på tale tidligere. Hvis kommunen skal ind over det, skal gården være offentlig tilgængelig og det vil sige, vi ikke længere kan lukke vores port. Ikke ønskværdigt pt.

Mht. træet i skellet, så er vores nabo ikke særlig samarbejdsvillig. Kræver til gengæld for at fjerne træet, at han får sine skraldespande opstillet i vores gård! Det vil vi ikke gå med til.


Men da træet står i skellet, kan vi bede hegnssynet om at se på sagen og få det fjernet.

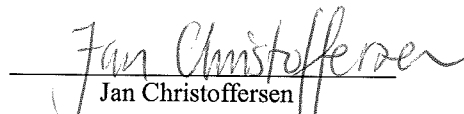
Der bliver også påtalt problemer med vandkvaliteten især i Pr. Christians Gade, hvor nogle andelshavere oplever at vandet er rustent, når de åbner for vandet – både det kolde og varme.

Det vil blive undersøgt.

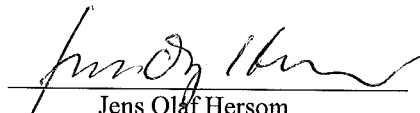
Mødet sluttet lidt over kl. 21.


Referat godkendt af bestyrelsen d. / 2014

  
Helene Olsen

  
Jan Christoffersen

  
~~Mai Kjer~~

  
Jens Olaf Hersom

  
Gitte Boll

