

Referat af ordinær generalforsamling 26/9 2018 boligforeningen Helgolandsgade 36-54.

1 Valg af dirigent

Jesper blev valgt som dirigent og konstaterede at mødet var invarslet korrekt efter vedtægterne.

13 stemmeberettiget mødt ind.

Der konstateres at vi ikke har 2/3 fremmøde så vedtægtsændringer kan ikke gennemføres.

2 bestyrelsens beretning

Det har været et travlt år.

Aktivitetsdag:

Vi havde en fin dag, arrangeret af Stella, med god tilslutning og rigtig mange opgaver blev løst!

Der var også deltagelse af vores havemand og vicevært.

NB: Aktivitetsbidrag, som tilbagebetales via huslejenedsættelse, tilføres på den måde andelshaver.

Det er op til andelshaver at videreføre huslejenedsættelsen til eventuelle lejere, der har deltaget!

Facebookgruppe:

Til brug for information og fællesaktiviteter er der oprettet en facebookgruppe: "Helgolandsgade 36-40".

Der er allerede kommet en fin beboerfest ud af det, mange spørgsmål er blevet besvaret og mange gode ideer er fremkommet.

Det er meget fint og alle opfordres til at tilmelde sig.

Det er Tine Jørgensen, som har oprettet gruppen og administrerer tilmeldinger.

Der har generelt været en fin udvikling i forhold til socialt samvær - og det er vi rigtig glade for!

Det er godt, hvis facebookgruppen kan understøtte ideerne (som f.eks. at spille hyggefodbold) og bestyrelsen har den holdning, at festlokalet skal være gratis for fællesaktiviteter og at vi gerne vil understøtte, hvis der er brug for "udstyr".

Fællesskab er en vigtig faktor i, at det er rart at bo her.

Renovering af vaskekælderen:

Beboerne har selv malet til aktivitetsweekend og mureren har lavet flisegulv, repareret ødelagte fliser, fjernet dørkarmen og pudset den op.

Kloakmesteren har renoveret afløb og gulv i både affaldsrum og vaskekælder, inklusive rottespærre.

Renovering af fyrrummet:

Tømreren har bygget en ny etage i varmerummet, således at vi har plads til tomme genbrugscontainere og kan bytte dem ud, efterhånden som de fyldes.

Kloakmesteren har støbt en meget fin rampe.

Elektrikeren har sørget for ordentligt lys også over stop-hanen, måleren osv.

Der er også blevet plads til andre ting, som vores lager af vejsalt m.m.

Når vi er færdige, skal der være en vandslange lige til at trække ud og strøm ligeså.

Det er allerede rigtig godt og bliver endnu finere.

Referat af ordinær generalforsamling 26/9 2018 boligforeningen Helgolandsgade 36-54.

Elektrikeren:

Er i fuld gang med en række opgaver, som har ligget stille gennem et par år.

Vi har bedt om at få det ordnet utallige gange.

Men nu sker der noget: Vi skal f.eks. have lys på trappen op til trappetårnene, om vinteren er der bælgmørkt.

Oliebehandling af altaner:

Der er blevet lavet et tilbud til alle om at få oliebehandlet deres altaner, ca 1/3 har benyttet sig af det.

?[her mangler jeg måske lidt fakta]

Dokumenter og salg og leje:

Anette Matzon og Claus Benthin har udviklet en plan for, hvordan vi gør opdaterede dokumenter tilgængelige på hjemmesiden.

Også en arbejdsgang, så vi altid har opdaterede lister.

Anette har lavet et kæmpe stykke arbejde i forhold til at ajourføre beboerlister.

Bestyrelsen ønsker at SØBO, mod gebyr, fremover skal tage sig af dokumenter i forbindelse med salg og udlejning.

Dermed sikrer vi en ensartet, hurtigere og korrekt sagsbehandling - det er vigtigt at lejekontrakter overholder kravene og det er meget billigere end ejendomsmæglere, hvis man vil sælge.

Der har været et godt samarbejde med SØBO i forbindelse med uddelegering af opgaver og udvikling af vores afsnit af deres hjemmeside.

Alt i alt et meget fint stykke arbejde, som skal føre til bedre information, bedre styring af opdaterede oplysninger, lettere sagsbehandling for alle og lettere adgang til nødvendige dokumenter for f.eks. banker.

Langsigtet vedligeholdelsesplan:

Der arbejdes på at lave en langsigtet vedligeholdelsesplan for bedre at kunne styre budgetterne i forhold til hvor meget vi bør lægge til side i forhold til løbende og kommende opgaver.

Vi regner f.eks. med udgifter til en kloakseparering eller at taget holder til 2030, før det skal totalrenoveres.

Men ved en grundig kortlægning af og styring af løbende vedligehold og kommende, større vedligeholdelsesprojekter, opnår vi til dels en bedre økonomi og ingen uheldige overraskelser, men også større troværdighed over for kommende andelshavere eller de pengeinstitutter, som skal financiere andele eller projekter.

Det er vigtigt - for hvis vi har styr på det, vil det kaste mange penge af for den enkelte andelshaver i form af forudsigelighed, stabilitet og besparelser.

Kontakt til banker:

Lars Madsen har kontaktet samtlige banker for at høre, hvordan de ser på at skulle financiere en andel for en potentiel køber.

Det er der kommet en del interessant information ud af.

Fra at flere banker slet ikke svarede(!) på vores henvendelse til at en enkelt bank holdt et møde med os med 3 medarbejdere med hvert sit speciale.

Mødet gav en god viden om, hvad de lægger vægt på hos en boligforening og alternative modeller for, hvordan man kunne financiere yderligere tiltag.

Langsigtet udviklingsplan:

Vi har derfor fået inspiration til at lave en langsigtet udviklingsplan.

Altså ikke kun, at der er styr på vedligehold, men at der er klare visioner for, hvor vi vil hen og bud på finansieringen af disse visioner.

Et eksempel kunne være havemanden:

Referat af ordinær generalforsamling 26/9 2018 boligforeningen Helgolandsgade 36-54.

Vi har hyret en god havemand og snakket med ham om, hvordan vi vil gøre det pænere. En pæn bygning skal pakkes pænt ind.

Men taler vi om langsigtede visioner, skal vi hyre en (have-) arkitekt!

Det har vi lært, da vi af kommunen blev bedt om at lave en illustration af vores byggeansøgning og det endte med at arkitekten designede, hvordan pladerne på gavlene skulle skæres i mønster og hvilke farver, der skulle på altanadskillelserne.

At få et professionelt strøg på byggetegningerne, var alle pengene værd. Og et minimalt beløb i forhold til de samlede omkostninger.

Indpakning af mure på bagsiden:

Claus Benthin har indhentet tilbud på at pakke bygningen ind på bagsiden, på samme måde, som det er lavet på gavlene.

Det har vi tænkt os at gøre.

Det har et formål vedligeholdelsesmæssigt, da klimaskærmen overflødiggør et større arbejde med at renovere fuger og et formål i og med, at det hele bliver meget pænere.

Når stilladserne alligevel er oppe, laver mureren vedligehold på tagudhæng.

Det kræver, at vores gelændere på svalegangen kortes op med et par centimeter, men der kommer ikke isolering bag pladerne, da det ikke giver varmemæssig mening at isolere trappetårne og endemure.

Store trappe mod Helgolandsgade:

Der har gennem årene været indhentet mange tilbud på småreparationer og dyre lapperier, men nu sætter vi punktum ved at tage den store, dyre og bedste løsning.

Vi sætter en metaltrappe på det eksisterende fundament.

En meget vedligeholdelsesfri løsning, som er grundigt gennemtænkt.

Så det bliver rigtig flot, skridsikkert og oplyst om vinteren.

Claus Benthin har igen fat i trådene.

Låneomlægning:

Vi har for nylig fået et tilbud om låneomlægning.

Det er jo ikke længe siden sidst - men vi kan åbenbart frigøre et anseeligt beløb til de årlige budgetter og få endnu lavere renter, selvom omkostningerne ved selve omlægningen som sædvanligt er skyhøje. Men det kan vel forhandles..

Det er skrevet ind i vedtægterne på en tidligere generalforsamling, at den siddende bestyrelse kan omlægge lån, men vi anser det for god skik at lodde stemningen, derfor et punkt på dagsordenen. Men ingen panik, den nuværende portefølje er udmærket. Vi tænker os om.

Vicevært:

Vores vicevært blev langtidssygemeldt og har siden sagt op.

Vi har ansat en afløser.

Rolf har fået en hård start, da vi havde tilbud fra håndværkere, som var gået konkurs og virkeligt mange løse ender, men han har vist sit værd.

Langsomt, men systematisk, får vi ryddet op og sat i system.

Det er godt.

Erkendelser:

I tiden uden vicevært, som til tider har været lidt kaotisk, er vi kommet til erkendelse af, at henvendelser bør systematiseres, hvis vi skal bevare overblikket.

Sat lidt på spidsen: Hvis en beboer har et problem, men ikke orker at skrive en mail eller en seddel om det - så er det ikke et problem.

Dér skal vi være lidt skarpere fremover.

Også for vores ansattes skyld.

Varmemålere:

Referat af ordinær generalforsamling 26/9 2018 boligforeningen Helgolandsgade 36-54.

Sidste år vedtog generalforsamlingen at lade SØBO tage de nødvendige skridt i forhold til at få varmemålere installeret i de sidste to lejligheder, som mangler, da beboerne ikke har sørget for adgang.

Men det har vi ikke fået gjort, det skal der snart tages hånd om.

Støj fra parkeringshuset:

Vi oplever en del støj i form af ræs, dæk-afbrænding, støjende udstødningsrør, høj musik, dyttekonkurrencer osv..

Og i nogle perioder har det været hver dag. Mange beboere har henvendt sig til politiet og de har været der et par gange.

Men det kan vi ikke leve med i længden, det skal op på politisk plan.

Kommentarer til beretningen:

Parkeringshuset har sine udfordringer, der er meget larm og politiet kommer hver gang man ringer for at udskrive bøder.

Hvis der kunne sættes en underskriftindsamling i gang ville byrådet kunne indstille til kameraovervågning på området.

Der kunne sættes sensorlys op på svalegangene for at mindske lysindfald i beboernes soveværelser.

Der ønskes flere timer til viceværten.

Viceværten kunne få en e-mail han kunne rekvireres på.

Der konstateres en ikke optimal planlægning af olieringen af altanerne, der kan evt blive tale om en evt. ekstra omgang i foråret.

Dirigenten afslutter beretningen og betragter denne som aflagt.

3 Fremlæggelse af årsregnskabet 2017/2018

Egenkapitalen udgør nu 9.886.233 kr.

Hensættelser udgør 1.173.730 kr.

Andelskroner beløber sig nu på 185.799,09 for / 224.680,60 for de hhv. 2 forskellige boligtyper vi har i blokken.

Årets opskrivning skyldes at altanprojektet er afsluttet og aktiveret.

4 budgetfremlæggelse.

Budget fremlægges og der vedtages en uændret boligafgift.

Referat af ordinær generalforsamling 26/9 2018 boligforeningen Helgolandsgade 36-54.

5 – godkendelse af husorden.

Ingen ændringer – dog redaktionel ændring hvor tillæg til husorden kommer til at indgå som ordinær del af husordenen. Ordet tillæg forsvinder derfor.

6a

– frafaldt grundet for lavt fremmøde

6b

– Bestyrelsen ønsker at overdrage de administrative opgaver i forbindelse med salg og fremleje da disse er administrativt tunge opgaver der belaster bestyrelsen der kunne bruge tiden mere effektivt på andre aktiviteter. Der vil blive opkrævet et gebyr og SØBO står herefter for håndteringen af proceduren. Ved salg skal der understreges at der ikke er tale om at finde en køber, blot at papirarbejdet gennemføres efter gældende regler. Fremleje skal gå igennem SØBO så korrekt registrering af beboerne kan fastlægges.

Forslag vedtaget – dog ikke enstemmigt.

Procedure for fremleje og salg vedlægges som bilag til dette referat.

6c

– Der foreligger en billig løsning på ca. 200.000 kr. Stor tilslutning til forslaget. Vedtaget.

6d

Forslaget motiveres. Giver et mere ensartet look ud af til hvilket gavner alle andelshavere.

Der var en mindre diskussion omkring friheden til selv at vælge.

Forslag vedtaget med smalt flertal. Bassiner må fremover ikke forefindes på altanerne og Læhegn kan tilvælges på boligforeningens regning.

6e

Vedtaget – bestyrelsen kan arbejde videre med konverteringstilbud.

6f

Forslaget motiveres af formanden. Bestyrelsen ønsker at undersøge muligheden for erhvervelse af grundareal liggende i retning sygehus. Dette er ikke en erklæring om køb men blot en undersøgelse af mulighederne.

Forsamlingen sætter spørgsmålstegn ved om vi ikke bør prioritere vores egne arealer først men kan også se muligheder i udvidelse af parkeringsareal.

Forslaget bliver vedtaget og vi må undersøge mulighederne nærmere.

Referat af ordinær generalforsamling 26/9 2018 boligforeningen Helgolandsgade 36-54.

7 – valg

Formand – Lars Dyhr genvalgt

Bestyrelsesmedlem Lars Madsen genvalgt

Bestyrelsesmedlem Torben Wolfsen trækker sig – Shanti Ottosen 36 2. dør 7 vælges til denne plads.

Suppleant – Camilla Jacobsen – har efterfølgende trukket sig.

8 – Valg af administrator

SØBO genvælges

9 – Valg af revisor

Genvalg af Sønderjyllands Revision

10 – Eventuelt

Under dette punkt kan intet besluttes men blot drøftes.

Der drøftes timetal for vicevært om disse kan opjusteres så vi får en højere standard. Der opfordres til at få en forventningsafstemning med den nye vicevært.

Stella foreslår at der dannes et beboerudvalg der kunne danne et aktivitetsudvalg. Dette lyder som et positivt forslag og dette udvalg kan så sende en ansøgning til bestyrelsen om midler til aktiviteter der kan styrke sammenholdet i blokken.

Der anmodes om at vi kigger på nye postkasser samt oprydning i cykel kælder.

Der stilles spørgsmål ved om vi kan lave en ny ordning i vaskerummet med nøgle/chip samt nye tider. Bestyrelsen fortæller om at vi før har kigget på nye industrimaskiner, men priserne løber hurtigt op i 200.000 kr. der kan købes mange normale maskiner for samme penge. Såfremt der er gode ideer, må de gerne sendes til bestyrelsen og vi vil kigge på det.



Referent Lars Madsen

Godkendt af bestyrelsen 31/10 2018



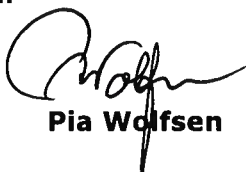
Lars Dyhr



Lars Madsen



Shanti Ottosen



Pia Wolfsen



Hauke Huellemann