

Andelsboligforeningen Holtehus

År 2004, mandag den 22. november kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Holtehus, i Anna Kirkens menighedshus, Bjelkes Alle 21, 2200 København N.

Dagsorden ifølge indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Formandens beretning.
4. Gennemgang og godkendelse af årsregnskab og budget, samt fastsættelse af andelskronen.
5. Forhøjelse af boligafgiften (bestyrelsen foreslår en månedlig forhøjelse på 1,00 kr. pr. m²).
6. Forslag om ændring af husordenen (bestyrelsen foreslår rygeforbud på indendørs fællesarealer).
7. Fastsættelse af dato for fællesarbejder i 2004/2005, og fastsættelse af tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse eller manglende udført ekstraopgave (bestyrelsen foreslår, at tillægget fastsættes til kr. 750,00).
8. Indkomne forslag.
9. Valg til formand.
10. Valg af 1 suppleant.
11. Valg af repræsentanter til arbejdsgruppen.
12. Eventuelt.

Til stede ved generalforsamlingen var mødt 13 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt, ud af 27. Herudover deltog administrator Camilla Scharff fra C. E. Jensen.

Ad 1: Valg af dirigent

Formand Jørgen Florentz bød velkommen til de fremmødte og foreslog Camilla Scharff som dirigent, hvilket de tilstedeværende tilsluttede sig, hvorefter dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2: Godkendelse af dagsorden

Dagsordenens punkt 7 blev aftalt flyttet til behandling efter punkt 2, idet Kristian Rise blev nødt til at forlade generalforsamlingen. Der var ikke yderligere bemærkninger til dagsordenen.

Ad 7: Fastsættelse af datoer for fællesarbejder samt tillægsbetaling ved manglende deltagelse

Kristian Rise orienterede om, at bestyrelsen ikke ville foreslå ændringer til datoerne for afholdelse af fællesarbejde. Datoerne, som er første weekend i maj og sidste weekend i august, blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslog en tillægsbetaling på kr. 750,00 ved manglende deltagelse i fællesarbejde samt manglende udført ekstraopgave. Årsagen til stigningen var, at det nuværende beløb på kr. 350,00 langt fra dækkede udgifter til de håndværkere, der efterfølgende blev bestilt til at udføre arbejdet. Tillægsbetalingen blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 11 stemmer for, 1 stemme imod og 1 blank stemme.

Kristian Rise forlod herefter generalforsamlingen efter at have givet fuldmagt til en anden andelshaver.

Ad 3: Formandens beretning

Formand Jørgen Florentz aflagde følgende beretning:

”Jeg vil starte med at præsentere foreningens nye medlemmer:

Jannick Banner - der overtog Søllerødgade 28, 1. th., den 1. december sidste år. Hvis navnet skulle forekomme jer bekendt, er den god nok, Jannick er Claus Banners lillebror.

Ida Marie Ebbesen - Ida overtog Holtegade 13, 4. th., og det skete også den 1. december 2003.

Bestyrelsens første opgave efter sidste ordinære generalforsamling var at få afsluttet byfornyelsesprojektet. Det var vigtigt, at få alle fejl og mangler udbedret inden 5-års forældelsesfristen ville forhindre os i at gøre krav gældende.

Jeg har ved flere lejligheder fortalt om den manglende vilje fra rådgiver og entreprenørs side, til at få afsluttet denne sag. Og det blev desværre ved med at være sådan. Normalt ville vi lade vores rådgiver Peter Jahn afslutte sagen. Men da han kontaktede mig for at undskylde, at det hele var gået i stå og fortalte mig, at 4 af hans ingeniører havde opsagt deres stillinger og startet deres eget firma, var vi klar over, at vi måtte gå andre veje. Også fordi Byggeskedefondens 5-års gennemgang viste, at der kunne blive tale om tilsynssvigt fra Peter Jahns side. Vi var enige om at antage en uvildig bygningsmyndighed.

Valget faldt på bygningsinspektør Flemming Ingstrup. Han indkaldte alle parter til et forberedende møde på sit kontor og afbrød samtidig 5-års forældelsesfristen. Det kan man i disse sager, uden at anlægge en retssag. Vi har holdt flere møder, vi har været hele ejendommen, og næsten alle lejligheder, igennem og vi blev stort set enige, om hvilke fejl og mangler entreprenøren skal udbedre. De fleste er udbedret nu, og vi forventer at byggesagen snart kan lukkes.

En anden opgave har længe luret i baggrunden. Foreningens hjemmeside. Det eneste vi manglede var personen med den nødvendige viden. Pludseligt var han der – det var Kristian – og så begyndte der at ske noget. Da vi alle var enige om, at hjemmesiden skulle være enkel, overskuelig og informativ, blev vi hurtigt enige om layout og indhold. Vi har oplyst om siden på opslagstavlerne i maj måned, men jeg ved godt, at det var et meget lille opslag. Skulle nogen have overset det, så prøv

www.holtehus.dk

Den er et besøg værd, og vi har modtaget mange roser, også fra folk udefra, der ikke har nogen som helst tilknytning til vores forening.

I maj måned holdt vi en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi skulle tage stilling til forskønnelse af Søllerødgade. Vi havde inviteret repræsentanter for Søllerødgade Forskønnelse, som beskrev projektet, og besvarede spørgsmål. Et flertal vedtog at vi skal deltage i medfinansieringen af projektet.

Tilsvarende projekter er ligeledes i gang i Julius Bloms Gade, og den del af Holtegade der ligger mellem Søllerødgade og Julius Bloms Gade. Noget tyder på, at der også kommer gang i at omdanne den lille plads ved Nordbanegade, Vedbækgade og Søllerødgade til et lille torv. Disse projekter er vi ikke er med til at finansiere.

Søllerødgadeprojektet har givet os en hel del besvær. Bestyrelsen for forskønnelsesforeningen har åbenbart haft den opfattelse, at de enerådigt skulle styre udformningen af gaden, uden at nogen skulle blande sig i det. Vi gik ud fra, at foreningerne der er med til at betale, skal have indflydelse på udformningen af gadens endelige udseende. Det senest afholdte møde viste, at vi åbenbart havde taget fejl.

Peter repræsenterede os på mødet, og uanset hans fornuftige argumenter, blev han tromlet ned. Man ville intet ændre, man ville ikke høre, man ville kun køre sit eget projekt igennem. Det er jo ikke ligefrem den holdning vi forventer, når vi lægger 194.000 ind i det projekt. At alle andre stiltiende accepterede deres ultimatum, er vi aldeles ligeglade med. Vi holdt derfor et hasteindkaldt bestyrelsesmøde, hvor vi blev enige om at stille den bestyrelse stolen for døren. Enten får vi indflydelse, eller også får I ingen penge.

Det var et argument der gik rent ind. Bestyrelsen for forskønnelsesforeningen bad om at møde. Det blev holdt i går, hvor man accepterede at ændre i planen, så der tages hensyn til vores ønsker. Ændringerne forsøges vedtaget på et møde i forskønnelsesforeningen, der holdes om en lille time.

Hvis alt går som planlagt vil det hele stå færdigt i 3. kvartal 2005, og vi har så fået nogle helt nye omgivelser. Det skal lige bemærkes, at den del af Søllerødgade der ligger fra Heinesgade og ned mod Aldi gøres færdig på et senere tidspunkt. Det er nødvendigt, fordi der skal bygges på parkeringspladsen.

Vores eget gårdprojekt er der nu kommet fart på. Vi er netop blevet indkaldt til et igangsætningsmøde på torsdag. Mødet holdes her i kirken, og vi skal drøfte materialevalg, plantevalg, flisebelægning og inventar. Vi forventer at første spadestik bliver taget i starten af 2005, og at anlægget står færdigt sommeren 2005.

Arbejdsweekender, eller fællesarbejder som vi nu kalder det, har vi haft 2 af. Der var stor deltagelse og vi fik lavet en masse ting, som har sparet os for mange penge, som vi ellers skulle have betalt til håndværkere. Ved det seneste fællesarbejde havde vi aftalt at vores andelshaver Alberto, skulle stå for frokosten. Alberto er jo en dygtig kok, så det glædede vi os til. Desværre måtte han melde afbud. Så jeg skal lige sige tak til Laila som sprang til, og under stærkt pres fra min side, fik en god frokost anrettet.

Nu har det heldigvis ikke været arbejde alt sammen, når vi har forsøgt at samle andelshaverne. Vi inviterede til julestue, hvor man kunne deltage, uden at få stukket et stykke værktøj i hånden. Det var meget hyggeligt. Det var næsten som i foreningens unge år, hvor Lizzi arrangerede mange julestuer.

Lidt mere alvorligt bliver det, når vi skal tale om reparationer.

Det har været nødvendigt at udskifte lysarmatur og columbustryk i mellemgangen, og reparere af lyset på fællesarealerne. Her måtte vi bl.a. udskifte en defekt strømforsyning.

Vores varmemålere nærmede sig 10-års alderen, og så kan sådan nogle ikke mere. Man kan i hvert fald ikke stole så meget på dem, at det er ansvarligt at bruge dem til et lovligt varmeregnskab. Derfor måtte de alle udskiftes.

En enkelt forsikringsskade har vi haft. Et tagvindue blæste ned på gaden, fordi en eller anden havde glemt at lukke det. Det er noget vi skal være meget opmærksomme på! Det er billige plastvinduer, der ikke tåler at stå åbne i blæst. Så lad mig minde jer om, at de skal holdes lukkede. Hvis vort forsikringsselskab får for mange skadesanmeldelser af

denne art risikerer vi, at de ikke vil forsikre denne del af bygningen uden af lade præmien stige.

Og der er ingen grund til at åbne vinduerne fordi man har vasketøj hængende til tørre. Hele toppen af vores tagkonstruktion er åben til brug for udluftning.

Til sidst vil jeg lige sige et par ord om, hvad den kommende bestyrelse bl.a. bliver nødt til at beskæftige sig i den nærmeste fremtid:

Bortset fra de ændringer vi har fået indført er vores vedtægter 30 år gamle. De er på mange punkter helt ude af trit med udviklingen i samfundet, og de lever slet ikke op til de senere års lovgivning. Det bliver nødvendigt med en gennemgribende revision.

Og når man så alligevel er i gang, så er det nok også på tide at se på husordenen. Vi har tidligere vedtaget et tillæg i husorden, som er tidssvarende, men den grundlæggende husorden er helt forældet. Tilsyneladende er den skrevet i 1907 eller deromkring, og den må ændres til den tidsalder vi lever i.”

Efter beretningen bemærkede Peter Pinkowsky, at der blev afholdt møde om gårdrenoveringen den 25. november 2004, hvor alle andelshavere var velkomne.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

På dette tidspunkt kom yderligere en andelshaver, således at der var mødt i alt 14 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 4: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab og budget, samt fastsættelse af andelskronen

Camilla Scharff gennemgik årsrapporten for 2003/2004 i hovedtal, herunder at årsrapporten udviste et overskud på kr. 35.645. Årsrapporten og den foreslåede værdiansættelse med en andelskroneværdi på kr. 2.400 blev herefter godkendt.

Budgetforslag for 2004/2005, inklusive den i punkt 5 foreslåede stigning i boligafgiften på kr. 1,00 pr. m², blev herefter gennemgået. Det bemærkedes, at det afsatte honorar til ejendomsinspektør i forbindelse med byggesag på kr. 30.000, vedrørte den føromtalt 5-års gennemgang. Honoraret for denne gennemgang var ikke indregnet i teknikerhonorar vedrørende byggesagen, så udgiften skulle medtages i budgettet, uanset om foreningen havde fortsat med den oprindelige entreprenør eller om der var blevet antaget en ny. Honorar til advokat på kr. 5.000 vedrørte en gammel sag hos Peter Tommerup, som ikke tidligere var blevet afregnet. Budgettet blev herefter godkendt uden bemærkninger.

Ad 5: Forhøjelse af boligafgiften

Dette punkt blev behandlet i forbindelse med godkendelse af budget for 2004/2005, idet forhøjelsen var indføjet i budgettet som et separat punkt.

Ad 6: Forslag om ændring af husorden

Peter Pinkowsky fremlagde bestyrelsens forslag om indførelse af rygeforbud på indendørs fællesarealer. Forslaget begrundedes med, at der ved rygning på tørreloftet var en øget risiko for brand, at rygning på trappeopgange har medført lugtgener for øvrige beboere samt at linoleum på trappeopgange er blevet ødelagt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 13 stemmer for og 1 stemme imod.

Ad 8: Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 9: Valg af formand

Jørgen Florentz genopstillede til posten. Peter Pinkowsky opfordrede herefter forsamlingen til at støtte op om Jørgen Florentz, som herefter blev genvalgt med akklamation. Der blev herefter overrakt en buket til Jørgen, som tak for det arbejde, der var lagt i foreningen gennem mange år.

Ad 10: Valg af suppleant

Per Qvist-Sørensen genopstillede til posten som suppleant og blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jørgen Florentz	Holtegade 13, 1. tv.	(på valg i 2006)
Peter Pinkowsky	Holtegade 13, 2. tv.	(på valg i 2005)
Kristian Rise	Holtegade 13, 4. tv.	(på valg i 2005)
Suppleant Per Qvist-Sørensen	Søllerødgade 28, 4. th.	(på valg i 2006)
Suppleant Martin Philip Leander	Søllerødgade 30, 3. th.	(på valg i 2005)

Ad 11: Valg af repræsentanter til arbejdsgruppen

Lotte Andersen fortalte, at arbejdsgruppens opgave var at fordele arbejdet i forbindelse med afholdelse af fællesarbejde samt ekstraopgaver til dem, der ikke deltog i fællesarbejdet. Lotte Andersen og Magnus Lauesgaard blev herefter valgt til arbejdsgruppen.

Ad 12: Eventuelt

Jørgen Florentz opfordrede kraftigt til, at alle andelshavere hjalp til med at holde orden i storskralderummet, så andre havde mulighed for at smide deres ting ud. Andelshaverne blev desuden opfordret at sørge for at ting, der ikke var storskrald, blev smidt i de almindelige affaldsbeholdere (blandt andet aviser og andet papir).

Lizzi Larsen nævnte i denne forbindelse, at der var lagt nogle bøger i storskralderummet og at disse var til fri afhentning, såfremt nogle ønskede disse.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 18.45, da der ikke var yderligere kommentarer til punktet eventuelt.

Dato: _____

Camilla Scharff, dirigent/referent

Bestyrelsen for A/B Holtehus