

År 2005, mandag den 19. december kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Holtehus, i Medborgerhuset, Kapelvej 44, 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, samt fastsættelse af andelskronen.
5. Forhøjelse af boligafgiften og godkendelse af budget (bestyrelsen foreslår en månedlig forhøjelse på 2,00 kr. pr. m²).
6. Forslag om ændringer af vedtægter.
7. Forslag om ændring af husordenen.
8. Fastsættelse af dato for fællesarbejder i 2005/2006, og fastsættelse af tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse eller manglende udført ekstraopgave (bestyrelsen foreslår, at tillægget fastsættes til kr. 750,00).
9. Indkomne forslag.
10. Valg til 2 bestyrelsesmedlemmer.
11. Valg af 1 suppleant.
12. Valg af repræsentanter til arbejdsgruppen.
13. Eventuelt.

Til stede ved generalforsamlingen var mødt 13 andelshavere, heraf 2 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 blev enstemmigt godkendt.

Ad 3: Formandens beretning

Formand Jørgen Florentz aflagde følgende beretning:

” I det forløbne år har vi fået nye andelshavere, som jeg vil byde velkommen i dag:

Peter Borchardt har overtaget Søllerødgade 28, 3. th., efter sin søster Karina. Karina overtog i den forbindelse Søllerødgade 30, 3. tv., sammen med Peter Kristensen, efter Lizzi.

Ole Fischer overtog Søllerødgade 30, 4. th. efter sin søster Nina.

Peter og Ole har de fleste af jer stiftet bekendtskab med i forbindelse med fællesarbejderne, men vi har også 2 helt nye andelshavere her i aften; Trine Doritz-Meusling & Kaspar Rasmussen, som for få dage siden overtog Søllerødgade 30, 1. th. efter Trines søster Tanya, som havde overtaget lejligheden efter Gitte Fjalland.

Velkommen til jer alle

Noget der har lignet et mareridt er nu slut. Byfornyelsessagen har langt om længe fundet sin afslutning. Efter mere end 6 års hård og indædt kamp, kan vi nu konstatere, at 99.9% af alle fejl og mangler er udbedret.

Brandsikringen i badeværelserne i opgang 28, der af Byggeskadefonden var betegnet som et egentlig svigt; altså en særdeles alvorlig fejl, er også udbedret og godkendt. Vi var dog nødt til, at have en udtalelse fra brandmyndighederne i København, før det gik op for entreprenøren og Peter Jahn & Partnere, der var vores rådgiver under byggesagen, at det var en alvorlig fejl, og at vi mente det alvorligt, når vi forlangte at den skulle udbedres.

Entreprenøren og Peter Jahn & Partnere røg derefter i totterne på hinanden. Det gjorde de, fordi ingen af dem ville tage ansvaret for den manglende brandsikring. For mig var der ingen tvivl. De havde begge svigtet. Det endte med, at Peter Jahn & Partnere valgte at betale, men tog samtidig forbehold for at lade deres advokat vurdere, om der skulle anlægges en retssag mod entreprenøren.

Det var vistnok en klog beslutning vi traf i bestyrelsen, da vi valgte at antage en uvildig bygningsagkyndig i denne sag!

Som sagt er 99,9% udført. Den manglende lille detalje, er en skade på Peter Pinkowskys badeværelsesloft, som vi valgte ikke at bruge flere kræfter på, men i stedet lade foreningen betale.

En anden byggesag er næsten afsluttet. Det er vores fælles gårdanlæg jeg mener. Anlægget er officielt overdraget til os på overtagelsesmødet den 5. oktober i år. Ved samme lejlighed blev der holdt en stiftende generalforsamling i gårdlavet "Svanehaven".

Vi har fået valgt Peter, vores næstformand, ind som bestyrelsesmedlem i gårdlavet.

Når jeg sagde, at denne byggesag næsten var afsluttet, skyldes det, at der også her er en del fejl og mangler. Nogle af dem har vi fået udbedret, og det forventes at alle de resterende er udbedret i de første måneder af det nye år.

Selv om vi ikke sidder i gårdbestyrelsen, er Laila og jeg på mystisk vis blevet involveret i sagen. Formanden for gårdlavet Peter Streader bad os, om at repræsentere gårdlavet på fejl- og mangelmøderne med Grønne Gårde og entreprenøren.

En eller anden har måske hvisket ham i øret, at vi har erfaring med byggesager.

Når vi nu er i gang med byggesager, kan vi så lige tage Søllerødgade med her. Jeg går ud fra, at alle har opdaget at der sker noget i gaden. Jeg er blevet orienteret om, at projektet skrider planmæssigt frem, og jeg må sige, at jeg personligt glæder mig til det kommende forår, med en grøn gade og gård.

I har måske også lagt mærke til, at graffitien på vores ejendom ikke får lov til at sidde længe. Københavns kommune udvidede i sommer deres graffitiordning til også at omfatte ydre Nørrebro. Vi fik et tilbud om 3 måneders gratis forsøgsordning, hvor kommunen betalte for imprægnering af vores facade med en antigraffiti-hinde, der består af en ufarlig sukkerhinde, der i givet fald kan fjernes igen.

Vi slog til med det samme, og har senere indgået en kontrakt med kommunen. Ordningen koster for tiden ca. 8.000 kroner årligt, og den kan opsiges med 3 måneders varsel.

Så vil jeg lige sige lidt om vedligeholdelse på ejendommen:

Vi var desværre nødt til at udskifte varmemålere på radiatorerne. Vi var ikke på forhånd informeret om, at sådan nogen kun er brugbare i 10 år. Det kom derfor noget bag på os, at vi måtte tage 27.000 kroner ud af budgettet.

Heldigvis har vi så været forskånet for større reparationer i regnskabsåret 2004/2005. Vi er ikke sluppet helt, for vi har haft brug for vores elektriker, til at reparere trappelys, dørtелефonen og udsugningsanlægget til badeværelserne i opgang 28. Heldigvis har vi en billig elektriker. Lige i disse dage er han i gang igen, fordi vi har problemer med det computerstyrede el-anlæg.

I forbindelse med fællesgården har vi brugt penge på at montere en lås på døren i mellemgangen, der vender ud til gården. Vi har gjort det, for at være sikre på, at vi kan have vores cykler i fred. Der er jo nu mange muligheder for, at fremmede kan komme ind i gårdanlægget.

Jeg vil benytte lejligheden til at minde alle om, at man skal lukke døren efter sig. Den har desværre tit stået åben.

I dag skal vi vælge 2 bestyrelsesmedlemmer, og jeg kan allerede nu afsløre, at Kristian ikke stiller op. Kristian har færdiggjort sin uddannelse, og jobbet han søger, ligger måske i en anden egn af landet, og selv om intet er afgjort, har han valgt at træde ud af bestyrelsen nu, frem for at skulle træde ud midt i det hele.

Jeg vil derfor benytte lejligheden til at sige tak til dig Kristian. Tak for det arbejde du har lagt i bestyrelsen, og jeg må også sige, at det har været en fornøjelse at arbejde sammen med dig. Jeg vil ønske dig alt mulig held og lykke med dit kommende arbejde.”

Formandens beretning blev herefter godkendt.

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

Camilla Scharff gennemgik årsrapporten for 2004/2005 i hovedtal, herunder at årsrapporten udviste et overskud på kr. 10.909.

En andelshaver spurgte om vurderingsprincippet, som i år var baseret på den offentlige vurdering, kunne skifte fra år til år, hvilket der blev svaret bekræftende til.

Årsrapporten og den foreslåede værdiansættelse med en andelskronelværdi på kr. 3.700, svarende til en stigning på kr. 1.300 pr. m², blev herefter godkendt med 12 stemmer for og 1 stemme imod (fuldmagt).

Ad 5: Forhøjelse af boligafgiften og godkendelse af budget

Budgetforslag for 2005/2006 blev gennemgået. Bestyrelsen foreslog en stigning i boligafgiften på kr. 2 pr. m² fra 1. januar 2006 (opkræves 1. gang den 1. februar 2006 med tilbagevirkende kraft fra januar). Boligafgiftsstigningen skulle hovedsagelig dække udgifterne til ny gård og nedskrivning af kassekrediten.

Forslag til budget 2005/2006 samt boligafgiftsstigningen på kr. 2,00 pr. m² blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6: Forslag om ændring af vedtægterne

Camilla Scharff orienterede om, at vedtægtsændringerne ikke kunne vedtages på den ordinære generalforsamling, idet vedtægterne krævede mindst 3/4 fremmødte (21 andelshavere). Bestyrelsen ville derfor, hvis vedtægtsændringerne blev vedtaget med mindst 3/4 flertal, afholde skriftlig afstemning jf. vedtægternes § 15, stk. 6.

Camilla Scharff bemærkede, at forslaget var delt i to, således at første del var beslutning om fjernelse af § 15, stk. 7 fra de nuværende vedtægter, idet der ellers ikke kunne ændres ordlyd i visse paragraffer uden skriftlig tilladelse fra alle panthavere i ejendommen. Administrationen var af den opfattelse, at der sagtens kunne indhentes skriftlig tilladelse, men tiden havde været knap, hvilket er årsagen til at § 15, stk. 7 ikke var overholdt.

1) Forslag om fjernelse af § 15, stk. 7:
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2) Forslag om nye vedtægter:

Jørgen Florentz og Camilla Scharff gennemgik forslaget til nye vedtægter, herunder at ændringerne skyldtes lovændringen omkring pant og udlæg i andele samt en generel gennemgang af vedtægterne, da en stor del af vedtægten var forældet. Forslaget til nye vedtægter er baseret på ABF's standardvedtægt med tilpasninger i overensstemmelse med de beslutning, som tidligere er truffet i andelsboligforeningen.

Forslag til nye vedtægter blev herefter enstemmigt vedtaget.

Der vil blive udsendt stemmesedler til alle andelshavere til endelig vedtagelse af nye vedtægter.

Ad 7: Forslag om ændring af husorden

Kristian Rise gennemgik forslag til ændring af husorden, som var en omskrivning og tilretning af den eksisterende husorden samt det tillæg, der i sin tid blev vedtaget. Kristian Rise fortalte, at der ville komme særlige husordensregler for gården, når bestyrelsen for gårdlavet havde udarbejdet sådanne.

Forslag til ændring af husorden blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8: 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 lørdag i maj og sidste lørdag i august, blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Bestyrelsen foreslog en uændret tillægsbetaling på kr. 750,00 ved manglende deltagelse i fællesarbejde samt manglende udført ekstraopgave. Tillægsbetalingen blev herefter sat til afstemning og vedtaget enstemmigt.

Ad 9: Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 10: Valg to bestyrelsesmedlemmer

Som nævnt i beretningen, havde Kristian Rise valgt ikke at genopstille til bestyrelsen. Han blev takket for sin deltagelse i bestyrelsen.

Peter Pinkowsky genopstillede og herudover opstillede Per Qvist-Sørensen, nuværende suppleant, til bestyrelsen. Da der ikke var yderligere kandidater, konstateredes det, at begge var valgt.

Ad 10: Valg af suppleant

Som ny suppleant opstillede Helle Tugsen, som blev valgt 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 2007)
Per Qvist-Sørensen	Søllerødgade 28, 4. th.	(på valg i 2007)
Suppleant Helle Tugsen	Holtegade 13, 1. th.	(på valg i 2007)

Ad 11: Valg af repræsentanter til arbejdsgruppen

Lotte Andersen og Magnus Lauesgaard var begge villige til genvalg til arbejdsgruppen, og de blev herefter enstemmigt valgt.

Ad 12: Eventuelt

Magnus Lauesgaard orienterede om, at der var sket indbrud i hans lejlighed gennem et badeværelsesvindue. Der opfordredes derfor kraftigt til, at man husker at lukke alle porte fra gården ud til vejen – samt egne døre og vinduer til lejligheden.

En andelshaver spurgte, om det var muligt at lukke blænde nogle af portene fra den nye gård – det skulle i så fald tages op i gårdlavet, men havde tidligere været diskuteret og var blevet nedstemt med den begrundelse af nogle fik problemer med cykelparkering.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.15, da der ikke var yderligere kommentarer til punktet eventuelt.

Dato: _____

Camilla Scharff, dirigent/referent

Bestyrelsen for A/B Holtehus