

År 2006, tirsdag den 7. november kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holtehus, i værestedet Stefanna, Stefansgade 3.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Godkendelse af dagsorden.
4. Formandens beretning.
5. Forelæggelse af årsrapport samt evt. revisionsberetning for 2005/2006 samt godkendelse af årsrapporten, herunder fastsættelse af andelskronen.
Årsrapport 2005/2006 er vedlagt.
6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006/2007 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
Forslag til budget for 2006/2007 er vedlagt. Bestyrelsen foreslår en månedlig forhøjelse af boligafgiften på kr. 1,00 pr. m² fra 1.1.2007.
7. Fastsættelse af dato for fællesarbejder i 2007, samt fastsættelse af beløb som tillæg til boligafgiften for manglende deltagelse eller manglende udførelse af ekstraopgave. Bestyrelsen foreslår fastsættelse af kr. 750,00 i tillæg.
8. Indkomne forslag.
9. Valg til bestyrelsen, herunder valg af formand og 2 suppleanter.
10. Valg af repræsentant til arbejdsgruppen.
11. Eventuelt.

Repræsenterede på generalforsamlingen var 18 andelshavere af i alt 26. Herudover deltog administrator Camilla Scharff fra C. E. Jensens Fonds Ejendomsadministration.

Formand Jørgen Florentz bød velkommen til forsamlingen.

Ad 1 Valg af dirigent

Jørgen Florentz foreslog på bestyrelsens vegne Camilla Scharff som dirigent. Camilla Scharff konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig jf. foreningens vedtægter.

Ad 2 Valg af referent

Camilla Scharff valgtes som referent.

Ad 3 Godkendelse af dagsorden

Der var ingen bemærkninger til den udsendte dagsorden, som dermed blev godkendt.

Ad 4 Formandens beretning

Jørgen Florentz fremlagde følgende beretning:

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

Morten Agerskov Olsen har overtaget Søllerødgade 30, st. th., Jesper Thorning har overtaget Søllerødgade 28, st. og Sune Hansen har overtaget Søllerødgade 28, 3. tv. Velkommen til jer alle.

I år er Søllerødgadeprojektet stort set blevet afsluttet, godt nok mangler der nogle småting med beplantningen, men det burde være på plads til foråret. Min personlige opfattelse er, at vi har fået en rigtig flot gade ud af vores investering.

Stykket af Holtegade mellem Søllerødgade og Julius Bloms Gade er på tegnebrættet. Præcis hvornår det skydes i gang, ved jeg på nuværende tidspunkt ikke, men mon ikke vi får et rigtig pænt kvarter, når denne del af Holtegade og Julius Bloms Gade er færdig.

I fællesgården som vi fik overdraget sidste år, var der en del fejl og mangler. De er nu udbedret og vi har overtaget vedligeholdelsen af træer, buske og hække. Vi har fra oktober sidste år selv sørget for renholdelse af flisearealer og nu gælder det så også det grønne. Gårdbestyrelsen er i gang med at finde et gartnerfirma.

Legepladsen har vi et problem med. Problemet er de store granitblokke, der ligger på hele plænen ved legepladsen. Gårdens børnefamilier har været bange for granitblokkene, og det kan jeg godt forstå. Der er stor sandsynlighed for alvorlige skader på gårdens børn, hvis de falder ned på blokkene. Formanden for gårdbestyrelsen, Peter Streader, har brugt meget tid på at få Grønne Gårde til at gøre noget ved dette problem. Man svarede ham bl.a., at man ikke havde flere penge og at man mente, at det var forældrenes ansvar at deres børn ikke kom til skade. I øvrigt kunne vi jo selv fjerne granitblokkene. Der var en der prøvede at løfte en af blokkene - det blev ved forsøget, for de er særdeles tunge. Jeg tog problemet op i vores bestyrelse og vi vedtog at vi, i vores egenskab af ejer/medlem af gårdlavet, skulle rette henvendelse til Københavns Kommune. Jeg skrev derfor til Jørgen Sperling, der er øverste chef for forvaltningen Byggeri og Bolig, hvor bl.a. Grønne Gårde hører under, og medsendte relevante fotografier af forholdene på legepladsen. Jeg fik 2 af de andre formænd for gårdens andelsboligforeninger til at medunderskrive brevet. Svaret kom efter få dage og lød på, at man havde besluttet at Grønne Gårde skulle kontakte os for at løse problemet bedst muligt og til vores tilfredshed. Mødet med Grønne Gårde er holdt og det er besluttet at alle granitblokkene skal fjernes. Krokodillen, der er for høj, bliver sænket så den overholder reglerne for indretning af legepladser, eller også bevares højden og der lægges et faldunderlag.

I gården er der indrettet 4 fælles vandhaner, som Grønne Gårde har udstyret med vandmålere. Det var meningen at vores vandhane skulle bruges, men man kunne ikke komme ind i kælderrummet for at montere en måler. Rummet tilhører vores andelshaver Morten Olsen og er derfor aflåst. Selv om det ikke er en fællesvandhane så vi at den blev brugt til vanding af græsplænerne. Det har vi ikke har lyst til at betale ekstra for, så derfor har vi lukket for hanen. Bestyrelsesmedlemmerne og Morten, der bor i lejligheden ovenover hanen, har nøgle til kælderen, så skal den bruges kan man kontakte en af os. Ellers er der som nævnt fællesvandhanerne.

Under arbejdet med etablering af fællesanlægget opdagede man, at kloaksystemet, bortset fra vores og vores naboejendom Heineshus, var defekt. Man indhentede derfor et fælles tilbud om at få etableret nye kloakker i de andre ejendomme. I en af ejendommene mente man at tilbuddet var for dyrt og valgte at indhente deres eget tilbud. De fik det billigere, men som så ofte set før, er der en sammenhæng mellem pris og kvalitet. Det billige tilbud var årsagen til at vi her i sommer fik rotter i gården. Det skulle nu være bragt i orden, men der kan gå noget tid, inden vi er helt fri for dem.

Som sagt er det et fællesanlæg og vi har ikke længere et område, som vi kan kalde vores eget. Derfor skal jeg minde om, at rensning af pensler, malerspande, brug af cykelolie,

kæderens m.m., skal ske på en sådan måde, at der ikke afsættes pletter, da belægningen er porøs og er meget svær at rense. Gårdbestyrelsen har den indstilling, at en skadevolder selv må betale for en ødelagt belægning.

Igen i år har vi haft 2 lørdage med fællesarbejde. Vi får virkelig noget fra hånden på disse dage, og vi sparer en masse penge, som vi ellers skulle have betalt til professionelle. En af de faste opgaver vi har er at tømme storskraldrummet, så vi kan starte forfra med at fylde det op. Og her skal jeg komme med en anbefaling til brugerne af rummet: For at udnytte det bedst muligt, bør man starte med at sætte sine effekter i den fjerneste del af rummet, og ikke som vi kan se nu, lige inde for døren. Når man gør det kan det blive svært for andre at få større effekter placeret fornuftigt. Jeg vil også anbefale, at man kun bruger rummet til storskrald og ikke effekter som vandpipe, aske, koks, bøger og andre småting, der kan lægges i papirbeholdere eller de almindelige affaldscontainere. Rummet er heller ikke til malingsrester og kemikalier, der skal afleveres på en genbrugsstation. Claus Banner havde den tvivlsomme fornøjelse, at en af hans ekstraopgaver gik ud på at aflevere malingsrester og kemikalier, som vi havde samlet sammen. Han blev afvist, fordi der var for mange kilo, så det betegnes som industriaffald. Claus brugte alle sine overtalelsesevner, og det lykkedes ham med nød og næppe at komme af med det. Men det skal vi ikke regne med går igen.

Når vi nu er ved fællesarbejderne, skal jeg for god ordens skyld oplyse nye andelshavere - og de der måtte have glemt det - at Laila og jeg er ulønnede energiansvarlige. Vi sørger for at alle har rent varmt vand i hanerne og varme i radiatorerne. Opgaven medfører også, at vi skal aflæse en mængde data, som bruges til at overvåge anlægget og til udarbejdelse af det lovpligtige energimærke. Vi bruger ca. 20 timer årligt, som er vores del af fællesarbejdet, og derfor deltager vi også i frokosten i forbindelse med fællesarbejdet, selv om vi ikke har bestilt noget på selve dagen.

Alle har en mulighed for at vælge en anden opgave, hvis man ikke kan eller ønsker at deltage på den fastsatte dag for fællesarbejdet. Vi har i bestyrelsen valgt at sætte fristen for udførsel af opgaven til 1 måned. Det er der en grund til. Der skal til opgaverne uddeles materialer, der skal holdes øje med at opgaverne bliver udført og hvis de ikke bliver det, skal der igangsættes endnu en procedure, hvor administrator skal involveres, fordi der skal opkræves tillæg til boligafgiften. Vi ved godt, at der kan der opstå situationer, der nødvendiggør en forlængelse af fristen. Når det en sjælden gang sker, skal der også være plads til det.

Vi har i år haft en del problemer med effekter, der er blevet hensat på trappe- og loftarealerne. Vi har en husorden, der bestemmer at man ikke må sætte effekter på disse arealer og den skal vi alle overholde. Når det ikke sker skal bestyrelsen i gang, og det har vi i år brugt alt for meget tid på. Så endnu en opfordring - overhold husordenen, det gør det hele meget nemmere for os i bestyrelsen og for jer der færdes på arealerne."

Der blev herefter spurgt, om "gangen" med opbevaret storskrald var skyld i, at der nu var rotter på ejendommen. Jørgen Florentz oplyste, at det ikke umiddelbart var årsagen, men muligvis en medvirkende årsag. Der var dog lukket for adgangsvejen, hvorfor det formodedes at rotterne ville forsvinde i løbet af en periode.

Det bemærkedes fra flere andelshavere, at der var observeret rotter i gården inden for de seneste dage.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 5 Forelæggelse af årsrapport 2005/2006 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik årsrapporten i hovedtal, herunder at foreningens overskud var kr. 81.671 i forhold til budgetterede overskud stort kr. 37.800.

Derudover blev bestyrelsens forslag til ansættelse af andelskronen til kr. 9.500 pr. m² gennemgået.

En andelshaver spurgte om årsagen til den foreslåede stigning i andelsværdien. Peter Pinkowsky begrundede forslaget med, at der var sket betydelige stigninger i værdierne i de omkringliggende ejendomme som følge af udviklingen i ejendomspriserne de seneste år. Foreningen fik derfor udarbejdet en valuarvurdering, som afspejlede denne udvikling, og har ansat værdien efter denne.

En andelshaver spurgte om muligheden for omlægning af de støttede lån var undersøgt. Jørgen Florentz oplyste, at det var undersøgt flere gange, men da støtten bortfaldt ved omlægning var det ikke rentabelt. Camilla Scharff oplyste derudover, at C.E. Jensen har indgået kreditovervågningsaftaler med realkreditinstitutterne, som dermed pr. automatik giver besked når der kunne opnås besparelser.

Årsrapporten og den foreslåede værdiansættelse på kr. 9.500,00 pr. m² blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006/2007 til godkendelse

Camilla Scharff gennemgik budgettet, herunder den foreslåede boligafgiftsstigning på 1 kr. pr. m² pr. måned fra 1. januar 2007.

Budgettet og den foreslåede stigning i boligafgiften blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 7 Fastsættelse af datoer for arbejdsweekender samt tillægsbeløb for udeblivelse

Jørgen Florentz oplyste, at bestyrelsen foreslog de faste lørdage, som er 1. lørdag i maj og sidste lørdag i august. Da der ikke var yderligere forslag blev arbejdsdagene dermed fastsat til:

Lørdag den 5. maj 2007 og lørdag den 25. august 2007.

Bestyrelsen foreslog uændret beløb som tillæg til boligafgiften i tilfælde af manglende deltagelse eller manglende udførelse af ekstraopgave. Beløbet forblev uændret.

Ad 8 Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag, hvorfor punktet udgik.

Ad 9 Valg til bestyrelsen

På valg var formand Jørgen Florentz, som modtog genvalg. Der var ikke yderligere kandidater til posten og Jørgen Florentz genvalgtes med akklamation.

Til posten som suppleant til bestyrelsen opstillede bestyrelsen Peter R. H. Kristensen og Claus Petersen, som begge valgtes med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jørgen Florentz	Holtegade 13, 1. tv.	På valg i 2008
Peter Pinkowsky	Holtegade 13, 2. tv.	På valg i 2007
Per Qvist-Sørensen	Søllerødgade 28, 4.	På valg i 2007
Suppl. Peter R.H. Kristensen	Søllerødgade 30, 3. tv.	På valg i 2007
Suppl. Claus Petersen	Holtegade 13, 3. tv.	På valg i 2007

Ad 10 Valg af repræsentant til arbejdsgruppen

Magnus Peter Lauesgaard genopstillede og blev valgt med akklamation.

Ad 11 Eventuelt

En andelshaver spurgte, om det var muligt at der var et rum i kælderen, som kunne indrettes til værksted. Jørgen Florentz svarede, at der pt. ikke var ledige kælderrum. Bestyrelsen rådede over et kælderrum, som blev brugt til opbevaring af forskellige effekter.

Bestyrelsen havde noteret henvendelsen og vil vende tilbage, hvis muligheden opstod.

Afslutningsvis takkede Per Qvist-Sørensen, på bestyrelsens og foreningens vegne, Jørgen og Laila Florentz for deres 30 års virke i foreningen, ved at overrække en gave fra foreningen.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.20.

Dato: _____

Camilla Scharff, dirigent/referent

Jørgen Florentz, formand

Bestyrelsen for A/B Holtehus