

År 2008, mandag den 15. december kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holtehus, hos Jørgen Florentz, 1.tv.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Godkendelse af dagsorden.
4. Formandens beretning.
5. Gennemgang og godkendelse af årsrapport for 2007/2008 samt fastsættelse af andelskronen
6. Gennemgang og godkendelse af budget for 2008/2009 herunder forhøjelse af boligafgiften.
Bestyrelsen foreslår en månedlig forhøjelse af boligafgiften på kr. 1,00 pr. m² fra 1.1.2009.
7. Fastsættelse af dato for fællesarbejder i 2009, samt fastsættelse af gebyr for manglende deltagelse eller manglende udført ekstraopgave.
Bestyrelsen foreslår, at gebyret fastsættes til kr. 1.000,00.
8. Indkomne forslag.
9. Valg af formand (valg skal ske for 2 år).
10. Valg af 2 suppleanter (valg skal ske for 1 år).
11. Eventuelt

Der var mødt 18 andelshavere ud af 26, heraf 3 ved fuldmagt. Herudover var mødt ejendomsadministrator Jeanette Bauch fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Jørgen Florentz bød velkommen til forsamlingen.

Ad 1 Valg af dirigent

Jørgen Florentz foreslog på bestyrelsens vegne Jeanette Bauch fra CEJ Ejendomsadministration som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Jeanette Bauch konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. foreningens vedtægter, men at generalforsamlingen ikke var afholdt senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning jf. vedtægternes § 22.2.

Ad 2 Valg af referent

Jeanette Bauch fra CEJ valgtes som referent.

Ad 3 Godkendelse af dagsorden

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

Ad 4 Formandens beretning

Formanden, Jørgen Florentz fremlagde følgende beretning:

” I det forløbne år har bestyrelsen haft en stor opgave med salg af lejligheder. Vi har overdraget 10 lejligheder, og jeg vil lægge ud med at præsentere vores nye andelshavere for jer:

Nina og Simon

Har overtaget Line og Claus’ lejlighed, og er blevet mine nye naboer i Holtegade 13, 1. th.

Louise

har overtaget Peter Pinkowskys lejlighed, og er blevet min nye overbo i Holtegade 13, 2. tv.

Peter

har overtaget Holtegade 13, 2. tv. Efter Peter og Randi.

Ole

flyttede fra Søllerødgade 30, 4. th., og overtog Kristians og Tinas lejlighed i Holtegade 13, 4. tv.

Maren

overtog Oles lejlighed.

Hrefna og Torben

flyttede ind i Søllerødgade 30, 1. th. efter Trine og Kaspar.

Miguel

overtog Søllerødgade 28, 1. th. efter Yannick Banner.

Sidse

har overtaget Søllerødgade 28, 3. tv. Efter Thomas Engelsmann.

Johan

har overtaget Søllerødgade 28, 2. th. efter Kim Crohn

Lene

flyttede ind i Søllerødgade 28, 3. tv. efter Sune Hansen.

Lad mig endnu engang byde jer alle velkommen i Holtehus.

Ja det er en stor udskiftning i vores lille forening, og vi har da også haft særdeles travlt i bestyrelsen med overdragelsesmøder, og hjælp til de fraflyttende andelshavere med udarbejdelse af salgsopstillinger.

Jeg er sikker på, at det vil interessere en hel del af jer, om andelskronen vi vedtog på sidste generalforsamling så holdt vand, når den skulle afprøves i den virkelige verden.

Jeg kan ikke give jer et klart og præcist svar, men kun konstatere, at der blev solgt 6 små lejligheder, hvor der blev givet afslag i prisen i 2 af salgene. Henholdsvis 0,3 % og 6,4 %.

Det ser lidt anderledes ud for de større lejligheder. Her blev der solgt 4, og i 2 tilfælde måtte sælgerne give relativt store afslag i prisen.

Henholdsvis 13,8 % og 14,6 %.

I det ene tilfælde måtte sælger antage en ejendomsmægler, før salget blev til noget.

En af vores nye andelshavere, Lene har haft en ubehagelig oplevelse, idet hun har været udsat for indbrud i sin lejlighed. Det mest ubehagelige ved sagen er, at tyven har skaffet sig adgang ved brug af en nøgle. Om nøglen har passet til låsen, eller om der er anvendt en såkaldt bankenøgle ved vi ikke.

Vi får det heller ikke opklaret, for Lenes forsikringsselskab besluttede til sidst, at man ikke ville lade låsen undersøge nærmere, men udbetale erstatningen.

Sagen får mig til at minde jer om, at I ikke bare skal lukke folk ind i ejendommen, uden at vide hvem de er. Der er ikke noget nemmere, end at præsentere sig i dørtelefonen, som bud af en eller anden slags, og så bare blive lukket ind. Hold øje med de folk i eventuelt lukker ind, hvis I ikke ved hvem de er.

Hold også bitrappedørene lukket, når I ikke er lige ved siden af. Udover tyveknægte har vi nemlig fået et problem med vildkatter i gårdanlægget.

Kattene her har tilsyneladende en forestilling om, at der er rart at være i vores ejendom. Det er selvfølgelig rigtigt, men bare ikke når man er en kat. Laila og jeg har ved et par lejligheder måtte jage en kat op og ud af kælderen.

Sidst stod vi, i et kort øjeblik, med ryggen til en åben køkkendør, og da jeg gik ned i kælderen var den smuttet ind. Så husk på at lukke dørene, også når I bare skal af med noget skrald.

Problemet er opstået efter vores naboejendom i Holtegade er blevet renoveret.

Af uforståelige grunde har man savet 20 – 30 cm. af gadedøren ind til mellemgangen, og det er den vej kattene kan komme ind. Samtidig kan håndværkerne i den anden ende af gården ikke kan forstå, at de skal lukke porten til mellemgangen.

Som vi besluttede på sidste generalforsamling skulle vi i år mødes til to dages fællesarbejde på ejendommen. Én dag i maj, og én i august måned. Dagen i maj blev som sædvanlig afviklet med mange deltagere, og vi fik udført en masse gode vedligeholdelses- og hovedrengøringsopgaver, og afsluttede med en god frokost.

Dagen i august var et antiklimaks.

Der kom kun 4 andelshavere til fællesarbejdet.

Det går bare ikke. Så fungerer ordningen ikke.

At fordele ekstraopgaver til alle de fraværende var en umulig opgave – det kan ikke lade sig gøre at fordele opgaverne ligeligt, og derudover holde øje med, at de bliver udført. Og det er nødvendigt, for bliver de ikke udført, skal jeg have besked, og videregive beskeden til administrator, der så skal i gang med at opkræve gebyret for manglende udført

opgave.

De ansvarlige for ekstraopgaverne blev sat på en fuldstændig håbløs og urimelig opgave, og de har brugt alt for meget af deres fritid på det.

Jeg er helt klar over, at bestyrelsen selv har et problem her. Vi opsatte en indkaldelse, hvor man kunne bestemme, om man vil deltage, betale, eller udføre ekstraopgave. Vi ved godt at ekstraopgaver er et levn fra fortiden, men da det ikke tidligere har givet problemer, har vi ikke gjort noget ved det.

Vores vedtægt bestemmer imidlertid noget helt andet. Det er faktisk kun 2 muligheder – man deltager, eller betaler - bestyrelsen kan dog fritage for deltagelse, på grund af alder, sygdom og lign.

Udover at det plejer at være særdeles hyggeligt at være med, og få en god frokost, er vi også sammen med vores medejere af ejendommen. Vi må jo endelig ikke glemme, at vi alle er ejere af denne ejendom, og at vi alle har ansvaret for den.

Denne situation vil vi ikke havne i igen. Det må vi alle sammen gøre noget ved, og jeg skal derfor opfordre jer til fremover at deltage.

Hvad har bestyrelsen så ellers fået tiden til at gå med.

Lad os se lidt på de vedligeholdelsesarbejder, som vi har brugt håndværkere til:

Hoveddørene til gaden var i lang tid et problem. Særligt Søllerødgade 28 der havde vredet sig som en propel, og ikke kunne lukke. Det er egentlig ikke så underligt, når man tænker på, at dørene er lidt over 100 år gamle.

Vi drøftede om vi skulle skifte dørene ud – om vi skulle nøjes med at skifte døren i opgang 28, eller skifte alle 3. Jeg fik opgaven, med at finde en dørtype, som kunne passe til vores ejendom.

Det blev en vanskelig opgave. Døre som vores produceres ikke i metermål. De bygges efter mål, og koster det hvide ud af øjnene. Jeg prøvede derfor at finde noget der kunne bruges blandt masseproducerede døre. Det lykkedes at finde en dør der kunne bruges, men da det langt om længe kom til stykket, viste det sig, at de alligevel ikke kunne laves i et mål der passede.

Jeg fik derfor en lokal tømrer til at hjælpe mig. Vi kunne konstatere, at dørene er bygget af kernetræ, og kan holde mindst 50 år mere, så i stedet for at udskifte dem, renoverede vi dem. De der kan huske sidste års beretning vil vide, at vi troede at de ikke kunne rettes op.

Det kunne de, og det blev de. De blev slebet og malet, og der blev sat nyt glas i, så vi kom af med det kludetæppe af farvet glas der i årenes løb var sat i. Det har vist været noget med, hvilken farve glas glarmesteren havde på lager.

En ting der også har pyntet gevaldigt på ejendommen, er de nye vinduer vi var nødt til at opsætte i det tidligere forretningslokale, i stuelejligheden på hjørnet af Søllerødgade og Holtegade.

Vinduerne der sad der, blev i sidste halvdel af 80'erne bygget og opsat af en tidligere andelshaver. Det var ren hjemmesløj, og da vi i 1990 udskiftede tag og vinduer, lod vi de her vinduer sidde. De var forholdsvis nye, og foreningen sparede en del penge.

Hjemmesløj kan absolut været godt nok, men det var det ikke i det her tilfælde. Vi opdagede at trærammerne var - for at sige det mildt - meget rådne. Fat i tømreren - hvad sagde du, udskiftes? - reparere, glem det. I risikerer at de tunge termoglas en dag falder ud i hovedet på en forbipasserende.

Ingen vej uden om - nye vinduer. Vi valgte vinduer fra samme vinduesproducent, som leverede vinduerne til resten af ejendommen. Jeg vil godt gentage mig selv - det pyntede.

Derudover har vi haft en del reparationer på vand- og varmeanlæg. Vi havde planlagt flere vedligeholdelsesarbejder, men vi havde brugt så meget tid på både døre og vinduer, at vi ikke nåede mere."

Der var ikke bemærkninger til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 5 Gennemgang og godkendelse af årsrapport for 2007/2008

Jeanette Bauch gennemgik årsrapporten i hovedtal og oplyse, at foreningens overskud på driften udgjorde kr. 112.477 i forhold til det budgetterede på kr. 5.400.

Herefter gik man over til fastsættelsen af andelsværdien, hvor bestyrelsen havde foreslået en andelskrone på kr. 14.700,00 i lighed med den, der blev besluttet sidste år.

Med en reservation på kr. 4.760.536 udgjorde den regulerede egenkapital kr. 27.327.300 mod maksimalt kr. 32.087.836 uden reservation.

Årsrapporten samt den af bestyrelsen indstillede andelskrone på kr. 14.700,00 blev enstemmigt godkendt. Den vedtagne andelskrone vil være gældende indtil næste generalforsamling.

Ad 6 Gennemgang og godkendelse af budget for 2008/2009

Jeanette Bauch gennemgik budgettet, herunder den foreslåede boligafgiftsstigning på 1 kr. pr. m² pr. måned fra 1. januar 2009.

En andelshaver spurgte, om det virkelig var nødvendigt med en stigning i boligafgiften, når der nu var overskud i regnskabet. Hertil svarede formanden, at dels blev ydelsesstøtten nedtrappet hvert år, dels var overskuddet på driften i det nye år kun ca. kr. 4.000,00 og derudover var det næsten en tradition i foreningen, at boligafgiften steg hver januar. A/B Holtehus anså sig selv som en ansvarlig forening, der tog hånd om ejendommen og sørgede for at vedligeholde den hen af vejen netop for at undgå store, uforudsete udgifter - og det kostede hvert år. Derfor foreslog man en årlig lille stigning i boligafgiften.

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

Ad 7 Fastsættelse af datoer for arbejdsweekender samt gebyr for udeblivelse

Peter Røder Kristensen fra bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen foreslog de faste lørdage, som er 1. lørdag i maj og sidste lørdag i august som arbejdsdage, men at man var åbne for andre forslag. Dette gav anledning til en mindre debat, som mundede ud i, at arbejdsdagene blev fastsat til 1. lørdag i maj 2009 og den 2. lørdag i september 2009.

Bestyrelsen havde foreslået, at gebyret i tilfælde af manglende deltagelse skulle sættes til kr. 1.000,00 i stedet for det hidtidige beløb på kr. 750,00.

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at det var "dyrt", når andelshaveren udeblev fra arbejdsdagene, ligesom det var tilfældet de sidste gange, og at det derfor burde koste, hvad det svarede til at få arbejdet udført af professionelle.

En andelshaver mente ikke, at der var særlig stor forskel på, om det kostede kr. 350,00 mere eller mindre og at det nok ikke fik flere til at møde op.

En anden andelshaver mente, at det vigtigste var signalværdien.

Enkelte nævnte, at det måske handlede om, hvordan man fik besked om, hvornår der var arbejdsdage, hvorpå bestyrelsen oplyste, at man ville give hver enkelt andelshaver særskilt besked og at man jo allerede nu havde mulighed for at notere datoerne i kalenderen.

Forslaget om kr. 1.000,00 i gebyr for udeblivelse blev herefter sat til afstemning og forkastet, idet:

8 stemte imod, 6 stemte for, 1 undlod at stemme.

Ad 8 Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad 9 Valg af formand

På valg var Jørgen Florentz, som modtog genvalg. Da der var ikke yderligere kandidater til posten, blev Jørgen Florentz genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Formand Jørgen Florentz	Holtegade 13, 1. tv.	På valg i 2010
Peter Røder Kristensen	Søllerødgade 30, 3.tv.	På valg i 2009
Per Qvist-Sørensen	Søllerødgade 28, 4.	På valg i 2009

Ad 10 Valg af 2 suppleanter

Til posten som suppleanter opstillede Torben Aggerbeck og Martin Leander, som også

begge valgtes med akklamation.

1. suppl. Torben Aggerbeck
2. suppl. Martin Leander

På valg i 2009

På valg i 2009

Ad 11 Eventuelt

En andelshaver spurgte forsamlingen, hvor mange der kunne være interesseret i en altan. Dette gav anledning til en større debat, idet det hurtigt blev slået fast, at 9 af lejlighederne ikke ville kunne få altan på grund af deres beliggenhed i hjørnet og derfor heller ikke havde lyst til at betale til de andre lejligheds altan. Enkelte gav udtryk for, at det ydermere ville forringe lejlighederne, idet en altan ville betyde omlægning af rørføringen og tage et stort vægareal af rummet, ligesom flere af lejlighederne ville også blive mørke på grund af udhænget.

Det blev aftalt, at de andelshavere, der var interesseret i et altanprojekt, ville tale med alle i ejendommen for at høre om der var stemning for at arbejde videre med et reelt forslag, som kunne forelægges beboerne.

Herefter overrakte 2 medlemmer af bestyrelsen 2 flasker vin til formanden, Jørgen Florentz, for hans store engagement i foreningen, som de gerne ville sig tak for.

Efterfølgende diskuterede man frem og tilbage om fordele og ulemper ved, at lejlighederne blev vurderet af bestyrelsen eller af en vurderingsmand i forbindelse med salg, ligesom der af flere beboere blev udtrykt ønske om, at der blev krævet el-attest.

Dirigenten oplyste, at det var vedtægten, der bestemte, hvem der skulle vurdere lejligheden i forbindelse med et salg og at det ville kræve en vedtægtsændring at lave om på den nuværende praksis.

Bestyrelsen lovede, at man ville forsøge at arbejde videre med et forslag til ændring af vedtægterne til næste generalforsamling både med hensyn til vurderingsmand og el-attest.

Der blev endvidere forespurgt, om alle i foreningen havde et kælderrum. Hertil svarede formanden, at alle lejligheder havde et loftsrums, men at ikke alle havde et kælderrum. Nogle rådede muligvis over 2, men det var bestyrelsen ved at undersøge.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.20.

Dato: _____

Jeanette Bauch, dirigent og referent

Jørgen Florentz, formand

Bestyrelsen for A/B Holtehus