

År 2009, mandag den 16. november kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Holtehus, hos Jørgen Florentz, Holtegade 13, 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 årsrapporten samt fastsættelse af andelskronen.  
*Bestyrelsen foreslår at fastholde andelskronen på kr. 14.700,00.*
6. Gennemgang og godkendelse af budget, herunder forhøjelse af boligafgiften.  
*Bestyrelsen foreslår en månedlig forhøjelse af boligafgiften på kr. 1,00 pr. m<sup>2</sup> fra 1. januar 2010.*
7. Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 14.4. ændres fra:  
Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.  
til:  
Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.  
*Ved overdragelser skal der foretages syn af andelslejlighedens elinstallationer. Dette syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret elinstallatør og udgiften hertil afholdes af sælger. Eventuelle fejl og mangler ved denne installation udbedres af sælger inden andelslejligheden vurderes, jfr. § 13.2. Elsynsrapporten samt dokumentationen for eventuel udbedring af fejl og mangler udleveres til bestyrelsen inden andelslejligheden vurderes.*
8. Fastsættelse af datoer for fællesarbejder i 2010 og fastsættelse af gebyr for manglende deltagelse. *Bestyrelsen foreslår, at gebyret fastsættes til kr. 750,00.*
9. Indkomne forslag.
10. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer (valg skal ske for 2 år).
11. Valg af 2 suppleanter (valg skal ske for 1 år)
12. Eventuelt.

Der var mødt 11 andelshavere ud af 26. Herudover var mødt ejendomsadministrator Anette Bennesen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Jørgen Florentz bød velkommen til forsamlingen.

### **Ad 1 Valg af dirigent**

Jørgen Florentz foreslog på bestyrelsens vegne Anette Bennesen fra CEJ Ejendomsadministration som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Anette Bennesen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. foreningens vedtægter.

## **Ad 2 Valg af referent**

Anette Bennesen 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 modsætning til sidste år har vi i år haft en overkommelig opgave med overdragelse af lejligheder. Vi har overdraget 3 lejligheder siden sidste generalforsamling, og lad mig benytte lejligheden til at byde velkommen til vores nye andelshavere:

Lars Bo, er flyttet ind i Søllerødgade 28, st.

Tanja, har overtaget Martins lejlighed i Søllerødgade 30, 3. th

Den 3. overdragelse har vi netop gennemført, og pr. 1/12 flytter Stine og Jens ind i Pers lejlighed, Søllerødgade 28 4. Selv om de ikke er flyttet ind endnu er de med i dag, så de kan få en fornemmelse af, hvordan vores forening fungerer.

Velkommen til jer alle.

Ligesom jeg kunne berette på sidste generalforsamling har det været nødvendigt at give afslag i prisen. Det gælder for alle 3 handler.

Udover overdragelser har vi gennemført nogle reparationer og vedligeholdelsesarbejder.

Vi har haft nogle fejl på ejendommens el-system, bl.a. fejl i strømforsyningen til computeren, der styrer lyset på fællesarealerne.

Vi har haft fejl på lampeudtagene på køkkentrapperne, og en eller anden har skruet en pære så hårdt fast i et af lampeudtagene på loftet, at det var nødvendigt at udskifte hele lampeudtaget.

Da vi nu havde elektrikerne i gang, besluttede vi at lade ham opsætte et nyt lampeudtag i storskrælderummet. Nu man kan se, hvad man foretager sig dernede.

Det er en kæmpe fordel, for da der ikke var lys, så vi at storskrældet ligesom blev tabt sådan lidt tilfældigt på gulvet, lige inden for døren. Nu går vi ud fra, at brugerne af rummet sætter affaldet på en hensigtsmæssig måde, så der bliver plads til mest muligt i rummet.

Det har også været nødvendigt med VVS reparationer.

Et problem blev ved med at opstå. Det varme vand cirkulerede ikke korrekt i opgang 28.

Det er ikke et nyt problem - det ved Claus Banner kun alt for godt. Det er svært af fejlfinde, og til sidst valgte vi den dyre løsning. Vi udskiftede cirkulationsventilerne.

Per som var hårdest ramt af det, har ikke talt om problemet siden vi udskiftede ventilerne, så jeg går ud fra at det har virket.

I Magnus' lejlighed har vi tidligere haft problemer med radiatorer, der faldt ned af væggen.

Hele problemet handler om at de håndværkere der i 1994 udførte fjernvarmevarmeinstallationen ikke var opmærksomme på, at isoleringen under vinduerne i Magnus' lejlighed ikke var afsluttet med 2 lag gipsplader, men kun med ét lag.

I år skete det igen, og vi har endnu engang forstærket konstruktionen, og genopsat radiatoren. Der kan være et par stykker tilbage, der på et senere tidspunkt skal have samme behandling.

I badeværelset her i nr. 13, 3. tv. hos Peter Hansen løsnede en rørsamling sig, så Peter og Simone fik Oles badevand i hovedet. Her måtte vi have en VVS'er ud for at være sikre på, at samlingen blev udført korrekt.

Linoleumen på hovedtrapperne bar tydeligt præg af 10 års brug, så vi besluttede at lade den opskure og mætte med sæbe. Det var der 2 grunde til, nemlig at forlænge dens levetid, og at få den til at se ren og pæn ud.

Det er et arbejde, som vi ikke selv kan udføre. Med håndkraft kan man trykke med et par kilos kraft, medens de professionelles maskiner kan trykke med 30 til 40 kilo.

Ved byfornyelsen blev der etableret omfangsdræn, hvor ejendommens mure under gade- og gårdplan blev isoleret med tjære og gummimembran. Det gav os fugtproblemer i kældernedgangene. For et par år siden fandt vi en løsning, som vi prøvede i kældernedgang 13.

Det viste sig at være den rigtige løsning, og vi har derfor givet kældernedgangene 28 og 30 den samme behandling. Fugtproblemerne ser nu ud til at være løst.

De lovpligtige postkasser har vi fået opsat i god tid inden fristens udløb.

Trapperne fra loftsgangen op til tørreloftet var flere steder i en kritisk tilstand. Det var nødvendigt at renovere dem. Alle trappetrin er udskiftet, og da vi var i gang valgte vi at få en håndliste monteret, for at gøre trappen mere sikker og brugervenlig.

Ved vores 2 fællesarbejdsdage i år havde vi et stort fremmøde, og vi fik pudset og poleret ejendommen godt og grundigt. Vi havde sat maling af hoveddørene på, fordi de var blevet godt grimme af mange grafittiafrensninger.

Personligt ved jeg, hvor vanskelig en opgave det er at male de døre, så jeg var meget spændt på at se resultatet af Carinas, Hrefnas og Vibes malerarbejde. Resultatet imponerede mig virkelig.

Til begge fællesarbejdsdage havde vi bestilt container til afskaffelse af storskrald. Af

uransagelige årsager ville R98 ikke stille containeren, der hvor de plejer at gøre det. Vi er i gang med at undersøge årsagen til det, så vi fremover ikke skal ud at leje trailer, og selv køre skraldet til en genbrugsplads.

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen bedt om at overveje 2 forslag til ændring af vedtægten. Det var forslag om tvunget el-tjek og tvunget brug af vurderingmand ved salg af lejligheder.

Tvunget el-tjek ved salg af lejligheder har vi med i dag i forslaget om ændring af vedtægten.

Brug af vurderingsmand har vi allerede i den gældende vedtægt. Det er ikke tvunget, men reglen kan bruges i tilfælde af, at andelshaveren og bestyrelsen ikke kan blive enige.

Vi har valgt at beholde denne regel, da det i modsat fald bliver en udgift, som alle der sælger skal betale. Også selv om det ikke er nødvendigt med en vurderingsmand. Det mener vi ikke er rimeligt.

Jeg har gennemgået alle salg i de 10 år, hvor jeg har været formand, og det viser sig, at det kun har været nødvendigt med vurdering i 2 tilfælde. I det ene tilfælde var det helt åbenlyst, at andelshaveren ville have betaling for forbedringer, der ikke var udført, og at dele af det udførte arbejde ikke var håndværksmæssigt korrekt udført.

I det andet tilfælde var der udført så mange ombygninger og forbedringer, ved både eget- og professionelt arbejde, at der helt sikkert skulle vurderes. Og en sådan vurdering foretager bestyrelsen ikke.

Normalen er at andelshaveren dokumenterer forbedringer med fakturaer, eller bilag. Bestyrelsen skal så blot sikre sig, at afskrivningerne er beregnet korrekt.

Og jeg skal lige bemærke, at det er en enig bestyrelse der ikke vil foreslå en tvunget vurdering ved alle salg.

Her til sidst vil jeg nævne lidt om bestyrelsens forventninger til dette regnskabsår.

Jeg går ud fra, at alle har set, at vi forventer et mindre regnskabsmæssigt underskud i år. Det plejer vi ikke at operere med, men vi er ganske enkelt blevet overhalet indenom.

Det hænger sammen med et EU-direktiv om vandfordelingsmålere. Den nødvendige lov blev efterfølgende vedtaget af Folketinget, men først i maj måned i år offentliggjorde Erhvervs- og Økonomiministeriet deres vejledning til forståelse af loven. Midt i juni måned blev vi gjort opmærksomme på denne nye lov.

Kort fortalt betyder det, at vi skal udskifte alle vores vandmålere nu, og at vi fremover skal udskifte dem hvert 6. år. Der er en mulighed i loven, for at kalibrere dem, i stedet for at udskifte dem, men alle eksperter på området råder os til at udskifte. De er alle enige om, at det på mindre ejendomme med et begrænset antal målere er den eneste fornuftige og rentable løsning.

Vi forventer at skulle bruge ca. 50.000 kroner på vandmålerne, og vi har indgået en aftale med Ista Clorius om udskiftningen. Vi har også indgået en fastprisaf tale om turnusudskiftning om 6 år, som vi løbende skal betale til.

Det er disse udgifter der rykker lidt ved vores budget i dette regnskabsår. Der er ikke noget farligt i det, og det forventede underskud dækkes ind af vores likvide kapital.

Til aller sidst skal jeg henstille til jer alle, om at holde vinduerne på loftet lukkede. Også når det er meget varmt deroppe. Årsagen er at det er relativt billige vinduer, der ødelægges blæsten. Igen i år har vi haft et tilfælde med et iturevet vindue. Det er vores forsikringsselskab, der har betalt, men de er ved at være lidt trætte af vores ødelagte loftsvinduer.

Hold dem venligst lukkede."

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

### **Ad 5 Gennemgang og godkendelse af årsrapport for 2008/2009**

Anette Bennesen gennemgik årsrapporten i hovedtal og oplyste, at foreningens overskud på driften udgjorde kr. 5.741 i forhold til det budgetterede på kr. 4.100.

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

Med en reservation på kr. 823.090 udgjorde den regulerede egenkapital kr. 27.327.300 mod maksimalt kr. 28.150.390 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 2009/2010**

Anette Bennesen gennemgik budgettet, herunder den foreslåede boligafgiftsstigning på 1 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. måned fra 1. januar 2010.

Formanden orienterede om, at den ekstra udgift på kr. 50.000 til nye vandmålere, der var omtalt i beretningen, skulle afholdes af det afsatte beløb til vedligeholdelse på kr. 120.000.

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

### **Ad 7 Forslag**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 14.4. ændres fra: Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. til:

Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. *Ved overdragelser skal der foretages syn af andelslejlighedens elinstallationer. Dette syn skal foretages af en af bestyrelsen anvist autoriseret elinstallatør og udgiften hertil afholdes af sælger. Eventuelle fejl og mangler ved denne installation udbedres af sælger inden andelslejligheden vurderes, jfr. § 13.2. El-synsrapporten samt dokumentationen for eventuel udbedring af fejl og mangler udleveres til bestyrelsen inden andelslejligheden vurderes.*

Peter Røder Kristensen fra bestyrelsen oplyste, at spørgsmålet om vurderingsmand og el-syn i forbindelse med salg havde været debatteret på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen fremsatte forslaget om el-syn for at sikre, at installationerne i lejlighederne var sikre, så der ikke opstod brandfare. Peter Røder Kristensen havde modtaget kopi af fakturaen for det el-syn, der var udført i Per Qvist-Sørensen's lejlighed i forbindelse med det kommende salg. Udgiften til el-synet var på ca. 900 kr. Denne udgift skulle afholdes af sælger af lejligheden, og hvis det i forbindelse med et el-syn viste sig, at der var fejl og mangler på installationerne, skulle disse udbedres for sælgers regning inden lejligheden kunne sættes til salg.

En andelshaver spurgte om, hvem der skulle betale, hvis det var en tidligere andelshaver der var ansvarlig for ulovlige installationer. Bestyrelsen oplyste, at det var den nuværende andelshaver, der var ansvarlig for udbedringen. Andelshaveren måtte så rejse krav mod "sin" sælger af lejligheden.

Alle tilstedeværende stemte for forslaget, men da 2/3 af de stemmeberettigede ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endeligt, men måtte afvente en ekstraordinær generalforsamling, der ville blive indkaldt til i løbet af kort tid.

### **Fastsættelse af datoer for arbejdsweekender samt gebyr for udeblivelse**

Bestyrelsen foreslog, at arbejdsdagene blev afholdt den 8. maj 2010 og 11. september 2010 samt at gebyret i tilfælde af manglende deltagelse skulle sættes til kr. 750.

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.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 8 Indkomne forslag**

Hanne Mette Baadsgaard havde foreslået, at der blev opsat en lampe ved porten, da der var meget mørkt. Bestyrelsen bakkede op om forslaget og orienterede om, at det ville koste ca. 5.000 kr. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad 9 Valg af bestyrelse**

På valg var Peter Røder Kristensen og Per Qvist-Sørensen. Per Qvist-Sørensen havde solgt sin lejlighed pr. 1. december 2009 og kunne derfor ikke vælges, hvorimod Peter Røder Kristensen var villig til genvalg. Formanden oplyste, at Peter Søren Hansen opstillede til den ledige post i bestyrelsen. Da der var ikke yderligere kandidater til posten, blev Peter Røder Kristensen og Peter Søren Hansen valgt 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 2011
Peter Sørensen Hansen	Holtegade 13, 3.tv.	På valg i 2011

## **Ad 10 Valg af 2 suppleanter**

Til posten som suppleanter opstillede Louise Meldgaard Thye Henriksen, som valgtes med akklamation. Bestyrelsen ville gerne have 2 suppleanter, men da der ikke var nogen kandidater til den ledige suppleantpost, blev det besluttet at tage valget af endnu en suppleant med til den kommende ekstraordinære generalforsamling.

1. suppl. Louise Meldgaard Thye Henriksen	På valg i 2010
2. suppl. Ledig	På valg i 2010

## Ad 11 Eventuelt

Claus Banner oplyste, at der var problemer med låsene i hoveddørene. Bestyrelsen havde bemærket dette, og havde derfor allerede bestilt nye cylindre.

Jørgen Florentz uddelte nye kanalnøgler til Yousee og oplyste, at foreningen havde modtaget en mail med tilbud fra malerforretningen Johnny Beyer på Nørrebrogade 61 om 20% rabat på alle malerverer. Andelshaverne skulle medbringe en kopi af mailen, der kunne hentes hos Jørgen Florentz.

Peter Røder Kristensen fra bestyrelsen fortalte, at han var i gang med at undersøge muligheden for at udskifte låsen på de nye postkasser til en mere sikker lås. Beboerne vil blive orienteret, når spørgsmålet er afklaret.

En andelshaver spurgte forsamlingen, om der ikke kunne findes en måde til at løse problemet med det hårde vand i ejendommen. Andelshaveren havde hørt om forskellige løsningsmodeller, bla. en løsning med magneter. Formanden orienterede om, at bestyrelsen havde kigget på forskellige løsninger men mente ikke, der var bevis for, at de ville løse problemerne. Der kom forslag fra forsamlingen om at komme hexofosfat eller lys eddike i vaskemaskinen sammen med vaskemidlet. Det skulle løse problemet med kalk på tøjet og i vaskemaskinen.

Samme andelshaver spurgte, om man ikke kunne gøre noget ved de mange hundelorte på fortorvet. Hun foreslog, at man kontaktede kommunen og fik dem til at opsætte flere affaldsbeholdere i området. Bestyrelsen oplyste, at Søllerødgade er privatvej. Det var derfor vejlauget, der skulle sørge for affaldsbeholdere. Bestyrelsen lovede at kontakte vejlauget.

Da der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.45.

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anette Bennesen, dirigent og referent\_

\_\_\_\_\_  
Jørgen Florentz, formand

---

Bestyrelsen for A/B Holtehus