

**REFERAT  
FRA  
ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I  
A/B SKOLEHOLDERGÅRDEN AF 1997**

Den 4. oktober 2010, kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 i Kulturhuset Bispebjerg Nordvest, Tomsgårdsvej 35, 2400 København NV, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter og medlemmer til fælleshusudvalget.
7. Eventuelt.

**Ad pkt. 1:**

Til dirigent valgtes advokat Niels Hupfeld, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet 53 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Endvidere var valuar Ole Klitland tilstede.

**Ad pkt. 2:**

Bestyrelsesformand Heinz Sørensen aflagde beretning for det forgangne år på vegne bestyrelsen. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Herefter var der bemærkninger omkring mulighederne for fremleje samt vedrørende det nye portbriksystem, hvor det blev oplyst, at der bliver 2 brikker pr. lejlighed, men der er mulighed for at få flere brikker, såfremt man er flere i husstanden. Fordelen ved briksystemet er, at man kan kode forsvundne brikker ud af systemet, således at de ikke længere giver adgang til fællesarealer i ejendommen.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

### Ad pkt. 3:

Advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om ansættelse af andelskronen. Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål.

Der var herefter et par spørgsmål til resultatopgørelsen og noterne til sammen, herunder til prioritetsgælden i ejendommen, hvortil administrator kunne oplyse, at der for alle tre låns vedkommende var tale om fastforrentede lån i hele lånenes løbetiden, hvorfor fremtidige renteudsving ikke vil påvirke andelsboligforeningens økonomi negativt.

Derefter blev årsregnskabet med den foreslåede andelskrone på kr. 7.955,09 pr. m<sup>2</sup> sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### Ad pkt. 4:

Advokat Niels Hupfeld gennemgik det med indkaldelsen udsendte driftsbudget for det igangværende år.

Administrator redegjorde for, at det beskedne beløb, der i forhold til tidligere år er afsat til vedligeholdelse på kr. 598.390 skal ses i sammenhæng med, at der er en verserende byggesag på ejendommen, hvorfor der erfaringsmæssigt ikke bruges så mange penge på øvrig vedligeholdelse på dette år.

Endvidere gjorde administrator opmærksom på, at alle administrative ydelser som et led i skattereformen bliver pålagt moms med virkning fra 1. januar 2011, hvorfor dette påvirker andelsboligforeningens budget og regnskab som en ekstraudgift fra og med 1. januar 2011 eftersom andelsboligforeningen ikke kan momsregistreres og derfor ikke får fradrag for momsudgifterne.

Budgettet indeholder ikke forslag om stigning i boligafgiften.

Efter enkelte bemærkninger til budgettet blev dette sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### Ad pkt. 5:

#### Forslag 1:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne:

#### *Tilføjelse af nyt § 3, stk. 5:*

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.*

*Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1.*

*Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.*

Administrator, advokat Niels Hupfeld redegjorde nærmere for forslaget, herunder at det var udarbejdet af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation), og hensigten er at forøge mulighederne for at andelshavere kan opnå lån i pengeinstitut mod sikkerhed i deres andelsbevis, hvilket burde være til fordel for alle andelshavere, både dem, som vil optage lån på nuværende tidspunkt, samt dem, der vil sælge deres andel eftersom det også kommer en kommende køber til gode.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Eftersom der er tale om en vedtægtsændring, som kræve kvalificeret flertal og mindre end 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer var tilstede på generalforsamlingen, er forslaget ikke endeligt vedtaget. Forslaget er foreløbigt vedtaget og kan vedtages på en kommende generalforsamling, hvor det kan endeligt vedtages med 2/3 flertal uanset antal fremmødt.

Forslag 2:

Der var indkommet forslag fra Helle Naia Nielsen, Præstelængen 6, 1.th. vedrørende vasketiden i tidsrummet 16.00-19.00:

*"Da mange beboere (incl. jeg selv) arbejder til efter kl. 16.00, er vi mange der har svært ved at nå, eller rettere sagt få vasketiderne til at hænge sammen i hverdagene.*

*Normalt er det sådan, at man kan overtage en andens vask efter 30 minutter vedkommende ikke er kommet til den bestilte vasketid. Og da mange først er hjemme omkring kl. 17.00, vil den bestilte tid oftest være taget af en anden.*

*Derfor stiller jeg til forslag at den sidste vasketid fra kl. 16.00 til 19.00 ikke må overtages af andre, selv ej heller efter den halve times varsel, der normalt er. Dette skal kun gælde den sidste vasketid (ikke de andre tider der er mulige at reservere). På den måde vil alle have mulighed for at reservere og få vasket tøj i hverdagen selv når ens normale arbejdstid er efter kl. 16.00. Jeg ved, at mange andre end jeg selv arbejder til efter kl. 16.00, og vi er derfor nødt til at vaske i weekenderne. Det er jo også en mulighed, men vi ved jo alle godt, at rigtigt mange beboere ikke fjerner deres låse fra tid til anden, og derfor er det svært at planlægge eller få tider. Derudover synes jeg i sig selv det kan være svært at planlægge de to dage om ugen man endelig har fri, da der jo er mange andre gøremål, der skal nås i weekenden, når man ikke kan gøre dette i hverdagene. Jeg synes, det er et stort problem, og vi er mange der kæmper om de "efterladte" vasketider.*

*Jeg håber, at vi kan løse problemet på denne måde ...*

*Man kunne også få lagt en ekstra vasketid ind fra kl. 19.00 til 20.00 eller komme med andre forslag, men da dette vil være en stor gene for de omkringboende til vaskerummene, håber jeg at ovennævnte løsning vil blive positivt modtaget, så alle har chancer for at få hverdagene/weekenderne til at glide lidt lettere."*

Forslagsstiller redegjorde for indholdet af forslaget, og herunder blev det præciseret, at forslaget kun vedrører hverdage og således skal de nuværende regler fortsat gælde for weekender. Essensen af forslaget er, at man på hverdage ikke må tage en vasketid i perioden kl. 16.00 – 19.00, når man ikke har reserveret den.

Der udspandt sig en længere debat omkring vaskeriet og der fremkom mange forskellige forslag til den fremtidige drift heraf.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Det er herefter lagt fast, at man ikke må tage en andens vasketid på hverdage i tidsrummet kl. 16.00 – 19.00, uanset hvor sent den pågældende, der har reserveret vasketiden, møder op inden for tidsrummet kl. 16.00 – 19.00 og benytter sin tid.

### Forslag 3:

Der var indkommet forslag fra Claus Madsen, Præstelængen 6, st.th. vedrørende isolering af lofter under stueetagelejlighederne:

“Undertegnede stiller forslag om, at andelsboligforeningen tager initiativ til isolering af lofter under stueetagelejlighederne, der er meget, meget fodkolde. Jeg har erfaret, at isoleringen af stuelejligheder skulle være påbegyndt i de høje numre af Degnestavnen for ca. 6-7 år siden, men at arbejdet siden hen har været stillet i bero.”

Forslagsstiller motiverede kortfattet sit forslag. Bestyrelsesformanden Heinz Sørensen oplyste, at der ikke tidligere har været påbegyndt isolering mellem kælder og stueetage. Det arbejde, der for nogle år tilbage pågik i etageadskillelsen mellem kælder og stue i de høje numre af Degnestavnen, var arbejde med henblik på lydisolering fra vaskeriet i kælderen og op til de overliggende lejligheder.

Der udspandt sig herefter en længere debat vedrørende forslaget, hvorunder flere andelshavere tilkendegav, at det var problematisk at stemme om forslaget, når det ikke indeholdt nærmere oplysning om de økonomiske konsekvenser af forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at man på baggrund af forespørgsel til andelsboligforeningens nuværende byggetekniske rådgiver vil anslå, at udgifterne til den pågældende isolering vil andrage en udgift i størrelsesordenen 2 – 2,5 mio. kr. Det var dog et meget usikkert skøn.

Det blev fra bestyrelsens side tilkendegivet, at man ønskede at færdiggøre den nuværende byggesag forinden man vedtog at gennemføre den omtalte isolering af stuelejlighederne. Det vil sikre en fuldstændig afklaring af økonomien vedrørende den nuværende byggesag, og i det omfang der er midler til overs i foreningen, kunne man eventuelt prioritere som næste arbejde i ejendommen at få foretaget den omhandlede isolering.

Forslagsstiller erklærede sig indforstået hermed, hvorfor forslaget blev trukket tilbage. Dog konstateredes ved en vejledende afstemning, at der var meget stor interesse for at den omtalte isolering blev gennemført. Det var dog meget afgørende for flere af de fremmødte, hvorledes den blev finansieret, herunder om dette ville medføre huslejestigninger.

Bestyrelsen er således opfordret til at arbejde videre med forslaget med henblik på eventuel fremlæggelse på en fremtidig generalforsamling.

**Ad pkt. 6:**

Carsten Junker blev genvalgt for 2 år og valgt som kasserer.

Som ny bestyrelsesmedlemmer blev valgt Helle Nielsen, Mie Nielsen og Anita Skjolden.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Heinz Sørensen – formand	1 år
Carsten Junker – kasserer	2 år
Helle Nielsen - bestyrelsesmedlem	1 år
Mie Nielsen – bestyrelsesmedlem	2 år
Anita Skjolden – bestyrelsesmedlem	2 år

Som suppleanter opstillede Michael Ebetoft Thomsen, Tine Malte og Nikolaj Pilgaard. Efter kampvalg konstateredes det, at Nikolaj Pilgaard og Tina Malte var valgt som suppleanter for det kommende år.

Der blev ligeledes valgt følgende repræsentanter til fælleshusudvalget:

Bente Rasmussen  
 Angeline Banke  
 Heidi Bahn

**Ad pkt. 7:**

En andelshaver forespurgte til etablering af fælles internet/kabling i ejendommen. Hertil replicerede bestyrelsesformand Heinz Sørensen, at det havde man arbejdet med tidligere, men det var blevet opgivet grundet omkostningerne, der var forbundet hermed. Man havde i stedet overladt det til de enkelte andelshavere selv at træffe aftaler med TDC m.v. om etablering af internet etc.

En andelshaver opfordrede til, at man på fremtidige generalforsamlinger skrev på indkaldelsen, hvornår forslag skal være bestyrelsen i hænde hhv. senest være bekendtgjort ved opslag.

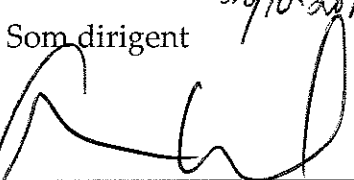
En andelshaver forespurgte til bekæmpelse af graffiti. Hertil replicerede bestyrelsen, at siden etablering af det nye ungdomshus i området var problemet med graffiti blevet meget større i området. Bestyrelsen søger at gøre, hvad de kan få at imødegå dette.

En andelshaver opfordrede folk til at lukke dørene ned til kælderen.


Endvidere drøftedes problemet omkring de mange cykler, der står i kælderen, herunder de mangle cykler, der ikke benyttes. Bestyrelsen vil i nær fremtid aflevere bånd til alle beboere i ejendommen, som de kan sætte på deres cykler. De cykler, som så ikke har bånd på, vil blive fjernet.

Afslutningsvis blev bemærket, at det er forbudt at henstille ting i trappeopgangen hhv. på køkkentrappen. Det er i strid med kravene til brandsikring og kan få katastrofale følger i tilfælde af en brand, hvorved beboere evt. kan blive forhindret i at komme ud af ejendommen.

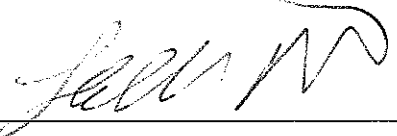
Da der ikke var yderligere, hævdede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent <sup>28/10-2010</sup>  
  
 Advokat Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

  
 Heinz Sørensen

  
 Carsten Junker

  
 Helle Nielsen

  
 Mie Nielsen

  
 Anita Skjolden





## Bestyrelsens beretning.

---

For andet år i træk hører vi stadig om den økonomiske krise, denne har gjort det sværere at sælge sin andel, vi har på nuværende tidspunkt ca. 20 andele der er sat til salg, hvoraf nogle har været til salg i over 2 år.

Det giver selvfølgelig problemer for andelshaveren der jo indtil andelen er solgt skal betale husleje.

Bestyrelsen har på baggrund af dette haft flere henvendelser angående fremleje i tiden frem til salget, det har bestyrelsen måttet afslå, da vi mener det er uholdbart at fremleje, da det jo er en tidsbestemt leje, og derfor ikke i utide kan opsiges såfremt der pludselig skulle findes en køber.

Der bliver selvfølgelig solgt andele, men de der er blevet solgt indenfor det sidste år er alle solgt under andelsværdien.

Hvornår markedet bliver normaliseret er der ingen der kan sige, men man skal nok ikke regne med at vi vender tilbage til de "gode gamle dage."

Der har siden jul været 21 indbrud eller indbrudsforsøg i forskellige stuelejligheder, hvilket har forårsaget udgifter til reparation af døre og karme. I enkelte tilfælde er det lykkedes tyvene at forsvinde med forskelligt indbo.

Det er i sådanne situationer meget vigtigt at man anmelder det til politiet, normalt vil politiet ikke komme men der vil blive optaget rapport, hvilket er vigtigt af hensyn til erstatning fra din og ejendommens forsikring.

Som følge af disse uheldige episoder skal bestyrelsen endnu engang anmode beboerne om ikke at åbne gadedøren før man har sikret sig at det er personer man kender der ønsker adgang.

Man kunne eksempelvis stikke hovedet ud af vinduet for at konstatere om man kender personerne der ringer på. Husk på at selvom der bliver sagt det er reklamer behøves dette ikke være rigtigt.

Nu nævnte jeg før ordet jul, og derfor synes jeg også jeg vil oplyse lidt om en nytårsaften, hvor bestyrelsen som et forsøg inviterede til fest i beboerhuset. Grunden til dette var at vi mente der kunne sidde nogle beboere alene, derfor syntes bestyrelsen at det kunne være rart med lidt hyggeligt socialt samvær.

Blev det så en succes, ja det gjorde det, der var 30 der havde tilmeldt sig til spisning, og efter kl. 21 var alle der ønskede det velkommen til at ønske godt nytår.

Det var dejligt at se at beboere der selv havde gæster kom og hilste på. Bestyrelsen vil derfor på utallige opfordringer forsøge at gentage succesen, men det vi i senere få at vide ved opslag i opgangene.

Ud over denne succes har året så været en dans på roser, nej – der er stadig andelshavere der ikke har forstået at alt vvs arbejde skal udføres fra vores ejendomskontor. Vi har igen i år haft flere vandskader som jo ikke bare er til gene for den enkelte andelshaver hvor det sker, men som desværre også går ud over uskyldige medbeboere. Derfor skal bestyrelsen endnu engang anmode jer om ikke selv at udføre vvs arbejder. Man kan selvfølgelig selv rekvirere en autoriseret vvs installatør, hvilket ikke er forbudt, men gør man det så tal med ejendomskontoret om at få lukket for vandet mens arbejdet står på.

Som vi omtalte på sidste generalforsamling var der problemer med el installationerne på vores vaskerier, disse problemer skulle nu være løst. Udover udbedringen af de ulovlige installationer benyttede bestyrelsen lejligheden til at udskifte lyset med bevægelsesfølsomme lamper, der jo vil give en besparelse på strømforbruget.

Når vi nu taler om lamper, er det vel ikke nogen hemmelighed at der er opsat nye lyskilder i gården, disse tænder/slukker også automatisk og er samtidig forsynet med strømbesparende pærer.

Lamperne er en del af det langt om længe igangsatte gårdprojekt.

Projektet skulle have været igangsat i april måned, idet vi havde licitation og valgt entreprenør klar til tiden, men takket være en ualmindelig sløv behandling af byggetilladelsen fra kommunens side er arbejdet som I både kan høre og se endelig gået i gang.

Bestyrelsen håber at I vil bære over med de gener arbejdet medfører.

Nu er overraskelsernes tid jo ikke ovre, efter at have begyndt gravearbejdet hvor man troede det bare var en ren leg at grave med den store gravemaskine, måtte men pludselig sande at det arbejde der blev udført i 1930'erne ikke var så dårligt endda.

Det viser sig at Skoleholdergårdens fundament består af armeret beton, hvor der ikke er sparet på jernet hvilket betyder at arbejdet er blevet lidt forsinket i forhold til køreplanen.

Som en af kloakfolkene udtalte, "skulle der komme et jordskælv i størrelsen 10 på Richter skalaen, vil skoleholdergården være den eneste bygning der bliver stående i nordvest"

Der vil undervejs ske nogle omlægninger af brug af vaskerier, dette vil der ved opslag i de berørte opgange blive gjort opmærksom hvornår, og hvilket vaskeri man i en kortere periode vil blive henvist til.

Der vil endvidere løbende blive lukket for vandet i de berørte opgange når udskiftning af kloakken finder sted. Her vil der også i de berørte opgange blive ophængt sedler med meddelelse om dato og tidspunkt.

Der blev på sidste generalforsamling spurgt om man ikke kunne lave automatisk port åbner henholdsvis lukker. Dette opfylder bestyrelsen nu i forbindelse med gårdrenoveringen.

Der vil på et tidspunkt blive omdelt en plastik brik der er kodet til åbning af porte disse brikker erstatter den nøgle man bruger i dag.

Vi håber hermed at kunne nedsætte antallet af uvedkommende der tilsyneladende har ekstra nøgler til vores porte.

I forbindelse med renoveringen af vores gård vil vi tage kontakt til en anlægsgartner, der måske kan give gården en veltiltrængt make over.

Til slut skal det siges at det er opløftende at se hvor mange der i den forløbende sommer er begyndt at bruge gården, hvilket vi selvfølgelig håber vil fortsætte i årene fremover.

Dette var ordene som vi i bestyrelsen håber vil blive modtaget positivt.

TAK.