

Generalforsamling d. 23/5 kl. 19.30 i mødelokale 2 i Nørrebrohallen.

Til stede: alle på nær st.tv.

GF er indkaldt i tide og er beslutningsdygtig

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent
Dirigent: Katrine (2.th.), referent: Rolf (4.tv.)
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
Se bestyrelsens beretning (Bilag 1 efter referat)
 - Varmeregnskab: Foreningen afventer, at der bliver sendt en regning fra ISTA.
 - **Arbejdsdag: lørdag d. 3/9 2011**
 - Trappevask + ukrudtslugning: der skal fjernes ukrudt om sommeren af anpartshaveren, som står for trappevasken.
Beretningen blev godkendt.

Bestyrelsens beretning vedr. renoveringsprojektet (bilag 2 efter referat)

 - Foreningen kan evt. spørge Bolius, om de vil hjælpe ved 1-års eftersynet uden betaling, som en del af afslutningen på sagen. **Dette er op til bestyrelsen samt den afgående formand (Bent, 5. sal).**
 - Vi forventer, at forløbet med entreprenøren Lars Printz er afsluttet. Vi har dog ikke hørt endeligt fra Printz' advokat.
 - De uforudsete udgifter i forbindelse med ombygningen (ca. 270.000,00) er pt. trukket på vores kassekredit.
 - En detaljeret beskrivelse af udgifterne er sendt til alle pr. mail (fra Bent Palmqvist)
 - Vi betaler ikke regningen fra Alka for Goritas' undersøgelse, da denne er uberettiget.
 - Der er pt. intet nyt mht. TDC's ledninger på bagfacaden. **Anette kontakter TDC igen.**
 - Rasmus Wad sagde mange tak for det store arbejde i forb. med byggesagen og gav vin til Bent, Christian og Anette.
Beretningen blev godkendt.
3. Fremlæggelse af regnskab for 2010
 - Betalingen til den tidligere beboer, Nikolaj Thune (3.tv.), er endelig blevet løst, så foreningen ikke længere skylder ham penge.
 - Vi mangler stadig Bolius og revisors inddeling mellem vedligeholdelse og forbedring. Vi ved derfor ikke pt., hvor meget foreningen kan trække fra for renoveringen.
 - Gårdlaug: Skulle være startet i 2002, men blev ikke etableret. Vi har derfor kun haft Jægersborggades gårdmand en sjælden gang. Det er nu etableret, og der har været nogle udgifter i opstarten. Der skal ikke opspares penge i gårdlauget og fokus er på, at det koster så lidt som muligt.
Regnskabet blev godkendt.
4. Vedligeholdelsesplan
Christian (3.tv.) gennemgik vedligeholdelsesplanen

- Maling af vinduer er anpartershavernes eget ansvar, men foreningen betaler for malingen. Der står allerede noget i kælderen
- Emhætter skal enten være med nyt udsug til gården eller med kulfilter. De gamle er ulovlige, da der ikke længere er gennemsug til taget.
- Det ser ud til, at der ikke længere kommer vand i kælderen ved regnskyl. Hørsholmsgade 24-26 har planer i deres renovationsprojekt om at lave en færdig og holdbar løsning mht. vores kælder.
- Hørsholmsgade 24-26 har spurgt til brandkarmen, da de selv skal have renoveret dem. Vores burde være i orden, og vi forventer ingen ekstra udgifter her.
- Faldstammer: Vi bør få rensed dem alle (der skal være adgang til alle lejligheder)
- Mellemgang ind til gården: regning for renovering af hjørner ind mod gården kan sendes videre til gårdlauget, da vores opgang bliver brugt til storskralds-gennemkørsel.
- Fyrrum: Vinduet skal tildækkes, så der ikke er adgang. Ventilation i rummet skal laves.
- Trappe til kælderen: er blevet ustabil muligvis pga. fugt. Her samler der sig stadig fugt ved regnskyl – der trænger vand ind gennem væggen. Vi har stadig de to affugtere stående, som afhjælper problemet en smule.
- Jonas (st.th.) undersøger, om den gamle dørpumpe virker og sender info videre til bestyrelsen.

5. Indkomne forslag

Fire forslag: (bilag 3 efter referatet)

- 1) Forslaget er vedtaget enstemmigt af de tilstedeværende.
- 2) Forslaget er vedtaget med 9 for og 1 blankt
Dette er gældende fra d.d., og planen bliver ændret i fht. den nye bestyrelses-sammensætning.
- 3) Forslaget er vedtaget enstemmigt af de tilstedeværende.
- 4) Det er blevet vedtaget at give bestyrelsen mandat til at gå videre med indhentning af tilbud om individuelt signal

6. Vedtagelse af budget

Budgettet er enstemmigt vedtaget af de tilstedeværende.

7. Valg af formand (i lige år men forslag til ny formand modtages gerne)

Rolf (4.tv.) vælges som formand

8. Valg af øvrig bestyrelse (i ulige år)

Rasmus (1.th.) vælges som bestyrelsesmedlem

Rasmus (3.th.) vælges som kasserer

9. Valg af suppleant til bestyrelsen

Bent Palmqvist (5.sal) vælges som suppleant

Nikolaj (1.tv.) vælges som suppleant

10. Valg af ekstern revisor

Hans Beier REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB (Carsten Creutz Hoff) er genvalgt som ekstern revisor

11. Eventuelt

- Gårdlaug: Anette (4.th) og Line (st.th) indtræder i gårdlauget
- Webmaster: overgår til Jakob (2.th.)
- Rolf (4.tv.) kontakter BBR for at få fjernet påtegningen om, at vi har asbest-tag
- Christian (3.tv.) kontakter Hørsholmsgade 24-26 for igen at sikre sig, at de udbedrer kloakken i deres entreprise.

Mødet er hævet.

Dato / Underskrift


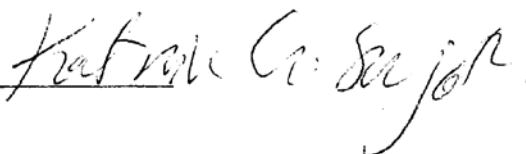
Dato / Underskrift

Referent

Dirigent

Rolf Tybjerg-Pedersen, 4.tv.

Katrine Gaarsdal Skjøth, 2.th.

14/6-11  14/6-11 

Formand

Bent Palmqvist, 5. sal



Bilag 1

**Bestyrelsens beretning for juni 2010 – maj 2011 for Anpartsboligforeningen
Hørsholmsgade 28.**

Bestyrelsens beretning

Årets gang har været meget præget af byggesagen. Byggesagen bliver omtalt separat til sidst i bestyrelsens beretning.

Energi Tilstandsrapport

Der er krav om at der foreligger en energitilstandsrapport for at en ejendom kan annonceres. De sidste salg er foregået uden annoncering, så det har ikke været et problem indtil nu. Bestyrelsen har fået et tilbud fra RIOS på udarbejdelsen på en sådan. Kr. **13750. Det er indregnet i budget.**

Bank

Foreningen har fortsat Danske Bank og har nu i forbindelse med byggesagen udvidet kassekredit til i alt Kr. 800.000 for at finansiere de anpartshavere del af byggesagen, der ikke blev betalt kontant. Herved opnås at der kun betales renter af den reelle gæld foreningen har. 3 anpartshavere valgte foreningens kassekredit til at finansiere ombygningen og betaler renter og afdrag ind ved at betale en ekstra ydelse.

Hjemmeside.

Anpartsboligforeningen har en hjemmeside til foreningens offentlige papirer. Herunder skøder, servitutter, tegninger, generalforsamlingsreferater, regnskaber, og budgetter.

Foreningens vedtægter, regnskaber, billeder etc., grundplaner etc. er her tilgængelig for alle beboere og ejendomsmæglere. Hjemmesiden vil blive forsøgt opdateret løbende.

Der kan hvis det ønskes, tildeles en E-mail adresse til alle anpartshavere med adressen "valgfrtnavn.hoersholmegade28.dk".

Webmaster er pt. Bent Palmqvist. **Afløser ønskes**

Adressen er: www.hoersholmegade28.dk

TV signaler og Internetforbindelser

Ingen ændringer udover at prisen på TV signaler er kraftigt stigende. Der synes ikke at være væsentlig rabat ved fælles køb. Det bør overvejes om foreningen fortsat skal administrere TV og internet, hvis der ikke er økonomiske fordele ved det.

Vedligeholdelsesplan. (Vil blive suppleret af plan fra vedligeholdelsesudvalget)

Efter reoveringen med nyt tag, maling af gårdside etc. ny altan på 4 tv. er der følgende ting der overvejes:

- Tætning af kælder så yderligere skader undgås i kælder, på vægge og facade.
- Faldstamme rensning
- Brandalarmer
- Forslag fra foreningens medlemmer om andre tiltag til vedligeholdelse af ejendommen er meget velkomne.

Denne plan og input fra vedligeholdelsesudvalget ønskes drøftet separat på generalforsamlingen.

Graffiti

Vi betaler All-ReMove for at få fjernet graffiti fra vores ejendom. Indtil videre har ordningen været en succes.

Baggården

Vi er nu fra 2010 blevet medlem af gård lauget. Christian 3v. er vores repræsentant i bestyrelsen. For 2011 er Hørsholmsgade 28's del af budgettet kr. 3720,02 kr. pr kvartal.

Christian ønsker ikke at fortsætte. Der er derfor brug for en ny repræsentant for foreningen i gårdlav.

Varmeregnskab.

2010 regnskabet er afleveret i postkassen til hver enkelt / udleveres på generalforsamlingen.

Husk altid at aflæse varmemålere ved ejerskifte og før fraflytning. Denne aflæsning skal betales af anpartshaver selv. Foreningen har fået et par regninger, der vil blive opkrævet hos den nye ejer. For 2010 er der et mellemværende på 450 kr. pr anpart fordi vi iflg. vores eget budget hævede varmeudgiften med 75 kr. pr md. fra 1-7-2010, men ikke ændrede det hos Ista, der har anvendt det tidligere beløb ved beregning af ekstraregninger / tilbagebetalinger. For 2011 foreslås at a conto varmebidraget øges således at foreningen ikke financierer det, og så der ikke kommer store ekstra regninger til enkelte anpartshavere.

Da det skal meddeles til Ista i god tid er der i stedet indregnet 220 kr ekstra pr md. pr anpart som forskud. Pengene vil så blive modregnet ved den endelige afregning.

Årsregnskab 2010

Er udsendt og vil blive gennemgået på generalforsamling

Budget juni 2011 – juni 2012

Forslag til budget er fremsendt og vil blive behandlet selvstændigt.

Arbejdsdag:

I 2010 blev der luget og gjort tiltag til at få malet bagtrappen. Malerarbejdet er dog ikke kommet så godt i gang. Beboerne i ejendommen opfordres dog til at lave en "Mød din Nabo dag" og få malet opgangen ved lejligheden. En ny dato for arbejdsdag aftales på generalforsamlingen.

Fra bestyrelsens side vil vi gerne sige tak for et interessant og begivenhedsrigt år.

Der er på denne generalforsamling ordinært valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant.

Formanden stiller sit mandat til rådighed som adviseret på generalforsamlingen i 2010.

Der er brug for ny repræsentant i gårdlav, der er brug for en ny webmaster.

Vi har et vedligeholdelsesudvalg.

Vi er en lille forening med kun 11 anpartshavere og mange tillidshverv der skal besættes. Så forvent du vil blive opfordret til at blive valgt til et tillidshverv.

Pbv. Bent Palmqvist, formand.

Bilag 2

Bestyrelsens beretning vedr. renoveringsprojektet i 2010 for Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28.

Det væsentligste og mest arbejdskrævende og udfordrende arbejde i foreningen i det forløbne år har været renoveringsprojektet med nyt tag m.m.

Arbejdet er afsluttet med et, bedømmer vi, stort set tilfredsstillende resultat. Der er mindre mangler specielt omkring maling af vinduer og facader på gårdside.

Vi vil udføre et års check, hvor der vil blive udarbejdet en mangelliste der vil blive sendt til Lars Printz.

Vi bor i et gammelt hus, der viste sig at indeholde "skjulte/ uforudsete" udgifter i forhold til tilbud og budget på ca. 270.000 kr. og prisen for en ny altan på 83.600 kr.

Byggesagens forløb var meget kaotisk med en meget ringe og meget dyr rådgivning fra Bolius side. Samlet set har de sendt regninger på ca. 200.000 kr. mod et budgetteret udgift på ca. det halve. Vi har bedt om en reduktion af honorar grundet deres dårlige rådgivning og vi tilbageholder ca. 50.000 kr.

Vi har modtaget accept af at de har bidraget til byggesagens uheldige forløb, men Bolius er ikke fremkommet med forslag til løsning. De fremsender dog heller ikke rykkere på det uafklarede beløb.

Bolius er nu vendt tilbage med et forslag om de vil udføre en beregning af hvordan de enkelte poster skal fordeles med hensyn til forbedringer og vedligehold i forhold til selvangivelsen.

De enkelte poster kan ses på bilaget til denne beretning. Jeg har forsøgt at lave et overslag.

I overskrifter:

Meget murværk var dårligt og skulle repareres, skorsten nedrives.

Altanen på 4 sal endte med at skulle skiftes, 3 sal er malet og der er etableret afløb. Vi forventer nu altaner holder en del år endnu.

Der var en del råd og svamp i kviste, på lofter i isolering m.m. Det var den vanskeligste del at håndtere, da der blev mange rådgivere involveret med meget forskellige råd. Herunder Lars Printz, og deres rådgiver, vores eget forsikringselskab, Goritas der blev tilkaldt af vores forsikrings selskab og Bolius.

Byggeriet lå stille i en periode på grund af dårlig rådgivning fra Printz rådgiver og manglende evner fra Bolius daglige rådgiver.

Vi måtte meget aktivt selv sørge for at en senior rådgiver med erfaring og viden fra Bolius (Per Grunert) kom på banen og fik bragt orden på tingene og aftalt det videre forløb.

Vi havde en del vand i kælderen undervejs i forløbet formodentlig grundet en kloak fejl hos nabo (HØ 24-26). Afløb blev dirigeret til gade i stedet for afløb. Vandet føres nu gennem en strømpe dybere i kloak. Det har (vist nok) løst problemerne. Kælderen skal når vi er sikre på vi har en tør kælder bringes op på en højere standard. HØ 24-26 har planer om (de er faktisk gået i gang) med at renovere deres tag, nedløbsrør etc.

Der var meget forvirring om faldstammer og Duka ventiler igen med meget forskellige råd og ingen hjælp fra Bolius.

På 5 sal i den lange periode med presenning var der direkte udluftning fra faldstamme til lejlighed. Denne liflige duft gav synlig svamp i nyt træ på 1 weekend.

Faldstammer skal formodentlig renses indenfor en overskuelig fremtid for at forhindre lugt gener.

Situationen i forhold til Lars Printz er at vi mener byggeriet var forsinket 15 dage, hvilket udløser bod på 30.000 kr. Desuden er der udeståender vi har overført til det check der bør udføres efter 1 år. Det drejer sig om at vinduer på trappetårn er malet mangelfuldt og vinduer kan ikke åbnes uden at ødelægge den maling, der er på vinduer. Desuden har de ikke afleveret en nøgle til ejendommen, der nu er bortkommet. Sagen er fra Lars Printz side overdraget til advokat, som vi har kommunikeret med nogle gange.

Vi har ikke i bestyrelsen endelig besluttet hvad vi gør fra foreningens side, hvis en retssag ønskes fra Lars Printz side. Vi har efter vores sidste brev til advokat og Lars Printz sendt 26. april modtaget en kredit nota fra Lars Printz der accepterer vores beregninger men ikke tager stilling til dagbøder. Vi har ved sidste betaling i hht. kreditnota anført: Til endelig afregning. Vi har ikke siden hørt fra advokat

Bolius (Per Grünert) er kontaktet for at afklare hvordan han vil beregne antal dage for hvilke der skal beregnes bod, hvilket er det eneste mulige kontante udestående med Bolius.

I forbindelse med den igangværende reovering på HØ24-26 er vi blevet kontaktet fordi brandkammen på deres side (vores er repareret) ikke er køn og de frygter at de ved reparation kommer til at skulle udbedre noget på vores del.

Vi skal fra vores side sikre os at de udfører en kloakreparation hvor den har vist sig utæt mod os, så vi undgår oversvømmelser i kælderen.

Bilag 3

Der er fremkommet 4 forslag til generalforsamlingen:

Forslag 1.

På denne generalforsamling foreslås

1. Der gives 3 mdrs. kompensation for fællesudgifter til 5 sal.
2. Den ekstra varmeregning for 2010 eftergives af foreningen.
3. Den rabat i forhold til udeståender iflg. regnskab for 2010, der gives af Bolius hhv. Lars Printz gives som kompensation til 5 sal. Den samlede rabat (pkt. 1 +2 +3) må dog ikke overstige det samlede huslejetab på 15000 kr. pr måned i 2 måneder = 30.000 kr.

Sidste år i forbindelse renoveringen blev der fremsat følgende forslag på ekstraordinær generalforsamling den 9/9-2010 om kompensation til 5 sal.

Forslagsstiller: 5 sal Bent Palmqvist.

Hørsholmsgade 28, 5 sal skal i den del af byggeperioden hvor der ikke er vinduer have erstatning for et lejligheden reelt er ubeboelig, svarende til de direkte omkostninger til lån (eksl afdrag) på 15.000 kr. pr. måned, ejeren har. Erstatningen gives ved at det kontante beløb 5 sal er sat til at skulle bidrage med reduceres med erstatningens størrelse.

Erstatningens størrelse beregnes når varigheden af perioden uden vinduer er kendt.

Forslag kunne ikke vedtages endeligt. For detaljer se vedhæftede.

Men følgende blev vedtaget:

Afstemning 2: Der stemmes om, hvorvidt 5. sal skal have eftergivet fællesudgifterne i perioden, hvor presenningen ligger over vinduerne på 5. sal og vinduerne er taget ud. Dette vedtages enstemmigt.

Dags dato har 5 sal ikke indbetalt to måneders fællesudgifter.

På generalforsamlingen blev det foreslået at en fremtidig kompensation fra Bolius og Lars Prints skulle tilfalde 5 sal. dog med forbehold for størrelsen

Jeg skal ikke trætte med yderligere om hvordan det var at bo på 5 sal - eller det tabte ved ikke at modtage husleje.

Blot et par detaljer:

Ved at betragte nabo ejendommen kan sædvanlig praksis ses. Der er etableret et midlertidigt tag i byggeperioden. Så besparelsen for foreningen har været betragtelig. (Ca. 200.000)

Varigheden: Projektet blev forsinket med mere end 1 måned og 19 dage.

Pladsen blev afrigget 7 december. Første afleveringsmøde blev afholdt den 15 november, med 29 november som dato for afslutning af udeståender.

Planlagt afslutning 18 oktober.

Perioden med presenning var ca. 3 mdr. På ekstraordinær generalforsamling den 9/9-2010, var taget fjernet og der var presenninger I stedet for tag.

Generne var udover de allerede frygtede:

Med en presenning der dækkede udluftning fra faldstamme uden vinduer, var stanken ulidelig i perioder.

Der var koldt i perioden uden vinduer - uden tag. 5 sal har modtaget en ekstra varmeregning på ca. 5000 kr.

Så på denne generalforsamling foreslås

1. Der gives 3 mdrs. kompensation for fællesudgifter til 5 sal.
2. Den ekstra varmeregning for 2010 eftergives af foreningen.
3. Den rabat i forhold til udeståender iflg. regnskab for 2010, der gives af Bolius hhv. Lars Printz gives som kompensation til 5 sal. Den samlede rabat (pkt. 1 +2 +3) må dog ikke overstige det samlede huslejetab på 15000 kr. pr måned i 2 måneder = 30.000 kr.

Som formand for foreningen har jeg forsøgt at begrænse foreningens udgifter til det rimelige. Jeg har ført en omfattende korrespondance med Bolius, der pt, har sendt regninger for 50.000 kr. vi ikke har betalt. De har bekræftet at de ikke har udført en tilfredsstillende kvalitet rådgivning, men de er ikke fremkommet med egentlige forslag til kompensation efter adskillige rykkere fra min side. *(Seneste nyt: Bolius har foreslået de uden gebyr hjælpe revisor med at udarbejde en fordeling mellem forbedringer (ikke fradragsberettigede) og vedligehold (fradragsberettigede) som en slags kompensation)*

Jeg har korresponderet med Lars Printz advokat efter vi har tilbageholdt ca. 50.000 kr. Her har korrespondancen været omfattende og kompliceret, fra advokat og Lars Prints side langsom. Status er uafklaret. Det seneste udspil fra vores side betyder at vi tilbageholder Ca. 30000 kr.

Forslag 2.

Jeg har et forslag til generalforsamlingen:

- Hvis man sidder i bestyrelsen er ens lejlighed fritaget for at deltage i rengøringen af trapper, fortov og andre tilhørende opgaver.

Argument: med den arbejdsmængde der bl.a. har været henover efteråret, så mener jeg det er på tide at anerkende bestyrelsens arbejde uanset hvem der sidder i den.

mvh. Christian

Forslag 3.

For at smidiggøre udsendelse af information fra anpartsboligforeningen til anpartshavere foreslås, at alle anpartshavere skal meddele en gyldig e mail adresse til formand der sender videre til den øvrige bestyrelse for anpartsboligforeningen.

Denne e-mail vil blive anvendt til udsendelse af alle informationer og dokumenter fra foreningen. Foreningen kan om fornødent stille en e-mail konto til rådighed til dette formål med navnet etagevenstre/højre@hoersholmsgade28.dk (f.x 1tv@ eller stth@hoersholmsgade28.dk)

Det betyder at i fremtiden vil der ikke bliver uddelt indkaldelser til generalsamling, referater, regnskaber, budgetter el. andet.

Mvh Bent Palmqvist 5 sal.

FORSLAG 4: Hørsholmsgade 28 Generalforsamling 23 Maj 2011: TV kanaler ordnes individuelt fra 2012

Som det fremgår af budget koster You See's levering af TC signaler 50.000 kr pr år ELLER 379 KR. PR MÅNED PR ANPART.

Det er undersøgt hvad prisen ville være hvis vi individuelt bestilte TV KANALER efter eget ønske.

Resultatet er at der ikke ser ud til at der gives rabat ved fælles bestilling.

Da det med den nuværende ordning er sådan at alle betaler for en fuld pakke selv om man slet ikke ønsker leveret en TV pakke synes det ikke rimeligt, når den enkelte kan få leveret de samme TV-signaler uden merpris.

Det foreslås derfor

1. Fremover (fra 1 jan- 2012) sørger den enkelte selv for TV signaler.

Alternativt foreslås:

2 Det gøres valgfrit at deltage I foreningens tilbud om TV signal levering. Det er dog en forudsætning for at foreningen overhovedet tilbyder en TV pakke, at der kan opnås en betragtelig rabat ved leveringen.