

Onsdag, den 16. juni 2010, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Holbækgården i Sion Kirkens lokale "Bethania", Nyborggade 4, 2. sal, 2100 København Ø. Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
4. Forslag.
5. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Følgende passerede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Jacob Storm bød velkommen, og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var mødt eller repræsenteret 41 medlemmer ved generalforsamlingens påbegyndelse. Efter generalforsamlingens påbegyndelse, men før afstemningerne, gav yderligere to medlemmer møde personligt.

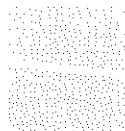
I øvrigt var mødt revisor Anette Holmskov fra foreningens revisionsfirma, AP Revisorer.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik på bestyrelsens vegne den vedhæftede beretning, hvorefter der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Et medlem henstillede, at der efter brug af grill på tagterrassen skete rengøring således, at efterfølgende brugere kunne overtage en ren grill.

Fleere medlemmer efterlyste planer for fremtidige større vedligeholdelsesarbejder, herunder for eksempel istandsættelse af trapper, hoveddøre, underfacader og hovedrengøring af trapper. Bestyrelsen svarede, at medlemmerne løbende var meget velkomne til at fremkomme med forslag direkte til bestyrelsen, som herefter ville tage dem under overvejelse. Hertil replicerede et medlem, at når der nu var to viceværter, kunne disse ordne i hvert fald mindre vedligeholdelsesmæssige opgaver som pudsearbejder, rengøring m.v. Specielt trængte væggene i vaskekælderens til at blive pudset. Hertil svarede bestyrelsen, at gårdprojektet først skulle afsluttes således, at man var sikker på, at der ikke trængte fugt ind.



Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt der stadigvæk var mulighed for intern bytning. Bestyrelsen henviste til, at dette var et forhold, der ville blive behandlet som et selvstændigt forslag, men der var mulighed for intern bytning. Som det var nu, skulle medlemmerne dog selv sørge for at gøre opmærksom på, at de ønskede et internt bytte, eller i øvrigt at komme i betragtning til at købe en andelslejlighed. Dette kunne ske ved opslag eller på anden måde.

På forespørgsel om, hvad det var for to andelslejligheder, bestyrelsen for ens vedkommende havde solgt, og for en andens vedkommende stadigvæk havde til salg, svarede bestyrelsen, at der var tale om lejelejligheder, som var blevet ledige.

Efter at bestyrelsen havde fremhævet, at der endnu ikke var taget stilling til, hvorvidt der kunne grilles i de nye gårde, noterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab, andelskroneværdi og drifts- og likviditetsbudget

A – årsrapport og andelskroneværdiberegning

Revisor Anette Holmskov gennemgik regnskabet, idet hun indledningsvis oplyste, at regnskabet var forsynet med en blank påtegning, hvilket indebar, at revisor ikke havde haft nogen som helst forbehold overfor regnskabsafregningen.

I øvrigt fremhævede revisor, at boligafgiften var blevet lidt højere end budgetteret. Årsagen var den, at der var solgt en andelslejlighed, hvor der herefter blev betalt boligafgift. Til gengæld var lejen faldet, og en anden årsag hertil var, at der havde været tomgang på et eller flere erhvervslejemål.

Posten "andre indtægter" inkluderede blandt andet et salgsprovenu fra en ledig andelslejlighed på kr. 609.000,00.

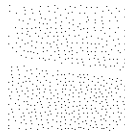
El-forbruget var faldet væsentligt, men forklaringen herpå var givetvis, at der efter tagterrassens afslutning fortsat fra el-selskabets side var sket for store a'conto opkrævninger.

Vandudgiften var faldet en lille smule. Det var bemærkelsesværdigt, at forbruget i regnskabsåret før havde været på 9.713 m³, der dækkede 12 måneder, og nu dækkede forbruget på 7.164 m³ ni måneder. Udgifterne i de to perioder var næsten ens, og dette blev forklaret med, at der havde været væsentlige stigninger på udgiften til vand.

Administrationsudgifterne var faldet – også set i relation til regnskabsåret 2008/2009.

Revisor gennemgik kort vedligeholdelses-specifikationen i den relevante note, og det blev fremhævet, at el-kapaciteten var blevet øget i flere opgange. Det var foreningens politik at betale for denne forøgede kapacitet, der blev ført op til de enkelte lejligheder. Inde i lejlighederne var det andelshaverne, der selv skulle betale.

Der var hjemtaget to nye lån i regnskabsåret, og omkostningerne forbundet hermed var på kr. 119.000,00.



Resultatopgørelsen udviste et overskud på kr. 328.000,00 efter at der i øvrigt var afsat kr. 800.000,00 ekstra til større vedligeholdelsesarbejder.

Aktiverne var på kr. 71.220.695,00. Under aktiverne var opført tilgodehavender for kr. 55.574,00. Der var mange andele til salg i andelsboligforeningen, og ca. kr. 45.000,00 ud af det førnævnte tilgodehavende var udlæg til vurderingsrapporter, som ville blive indbetalt til foreningen, når andelslejlighederne var solgt. I aktiverne indgik en likvid beholdning på kr. 8.123.000,00, men dette skulle sammenlignes med, at gårdprojektudgiften var på kr. 7.122.000,00.

Herefter gennemgik revisor passiverne, og ét af disse var en egenkapital – altså medlemmernes opsparing – på kr. 14,9 mill. Prioritetsgælden var steget fra kr. 42,1 mill. til kr. 47,3 mill., og årsagen hertil var optagelsen af de nye lån. Her ønskede et medlem oplyst, hvor stor en del af foreningens lån, der var med variabel rente. Bestyrelsen svarede, at dette kun drejede sig om et nyt flexlån på kr. 2 mill.

Revisor sluttede herefter passivgennemgangen af med at fremhæve, at begrebet "kortfristet gæld" var ensbetydende med gæld, der skulle betales/afvikles indenfor ét år.

Afslutningsvis gennemgik revisor bestyrelsens lovpligtige forslag til andelskroneværdifastsættelse, og andelskronen blev foreslået til at andrage kr. 15.000,00 pr. m² mod kr. 16.000,00 i forrige regnskabsår.

Dirigenten forespurgte herefter, om det samlede regnskab, bestående af resultatopgørelse, balance med aktiver og passiver, samt andelskroneværdi kunne godkendes, og dirigenten konstaterede, at dette var tilfældet. Andelskroneværdien er herefter kr. 15.000,00, som gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den.

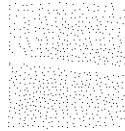
B – drifts- og likviditetsbudget

Revisor gennemgik drifts- og likviditetsbudgetterne, der var aftrykt på side 18 og 19 i årsrapport-eksemplaret.

Driftsbudgettet indebar en boligafgiftsforhøjelse på kr. 1,00 pr. m² til ikrafttræden pr. 1. juli 2010. Inkl. denne boligafgiftsstigning androg det budgetterede overskud ved regnskabsårets udløb kr. 192.000,00.

Likviditetsbudgettet indebar et overskud på kr. 2,9 mill., og revisor anførte her, at foreningen således var ganske solid.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til revisors gennemgang, og et medlem ønskede oplyst, hvorvidt bestyrelsen forventede en besparelse på det nye mobilisuganlæg. Bestyrelsen svarede, at anlægget ikke var taget i brug endnu. Dette fik et medlem til at fremhæve, at i februar 2009 havde bestyrelsen fremlagt materiale, der viste, at der skulle komme en besparelse på kr. 140.000,00. Dette hverken kunne eller ville bestyrelsen bestride, og bestyrelsen fremhævede, at den faktiske ibrugtagning måtte vise, hvor stor besparelsen blev.



Efter at et medlem havde spurgt til, om bestyrelsen havde instrueret viceværterne om at montere sparepærer, hvilket blev bekræftet, kunne dirigenten konstatere, at driftsbudgettet, herunder boligafgiftsstigningen samt likviditetsbudgettet, blev godkendt.

Ad 4 – forslag

A. Bemyndigelse til omprioritering

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

“Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen i perioden frem til næste ordinære generalforsamling skal være bemyndiget til at foretage en omprioritering af et eller flere af foreningens realkreditlån, alt med henblik på opnåelse af ydelsesbesparelser på lånene, men dog således, at der i forbindelse med en omprioritering skal ske fornøden hensyntagen til, at andelskronen ikke må falde væsentligt. Omprioriteringsbemyndigelsen skal også gælde eventuel omlægning til flexlån.”

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til forslaget, og et medlem ønskede oplyst, hvad der nærmere skulle forstås ved ordet “væsentligt”. Flere bestyrelsesmedlemmer oplyste, at der ikke skulle herske tvivl om, at såfremt bestyrelsen fik bemyndigelsen, ville den være ekstremt konservativ i sin fortolkning af bemyndigelsen og således kun foretage en omprioritering, hvis det lå meget klart, at der kunne opnås en fordelagtig besparelse og i øvrigt sådan, at andelskronen faldt så lidt som overhovedet muligt. Bestyrelsen fremhævede videre, at der, før der år for år blev givet en sådan bemyndigelse til at foretage omprioritering, havde været regnskabsår, hvor bestyrelsen med stor fordel kunne have foretaget omprioriteringer, men hvor det havde vist sig umuligt som følge af, at det ikke var lykkedes at få indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvorunder der skulle behandles et forslag om omprioritering. Det var så at sige et spørgsmål om, at bestyrelsen ikke “kunne hugge til hurtigt nok”. Det var umuligt at definere nærmere på hvilke betingelser, bestyrelsen afgjorde, hvorvidt der skulle omprioriteres, men var der for eksempel mulighed for en årlig ydelsesbesparelse på kr. 400.000,00, der kunne tjenes hjem på ét eller to år, set i relation til omprioriteringsomkostninger/fald i andelskroneværdien, ville dette være én af de situationer, hvor der ville ske en omprioritering.

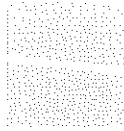
Flere medlemmer ønskede oplyst, om boligafgiften ville falde, såfremt der kunne omprioriteres med besparelser til følge. Bestyrelsen svarede, at boligafgiften næppe ville blive reduceret, idet besparelser typisk blev brugt til at finansiere større projekter med.

Et medlem ønskede forslaget sat under afstemning, og det gjorde dirigenten herefter. Der var 38 stemmer for og én imod. Forslaget var herefter vedtaget.

B. Intern bytteregelsuspension

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der på ny skete suspending af den interne bytteregel og således, at suspensionen varede ved indtil næste års ordinære generalforsamling.

Dirigenten kunne konstatere, at samtlige medlemmer kunne godkende forslaget.



Før overgangen til næste forslag, foreslog et medlem, at der på hjemmesiden blev oprettet en rubrik, hvor medlemmerne kunne tilkendegive, at de gerne ville bytte/sælge. Bestyrelsen fandt, at det var en god idé, men som det var oplyst ved flere andre generalforsamlinger, kunne bestyrelsen ikke seiv påtage sig opgaven at vedligeholde hjemmesiden. Såfremt der var interesserede medlemmer, der kunne påtage sig dette arbejde, måtte de endelig melde sig snarest muligt.

C. Opdatering/tilføjelse til husordenen

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag til opdatering af husordenen:

Forslag 1 - § 13, stk. 5, udgår og erstattes med:

"Der må gerne opsættes vaskemaskiner i lejlighederne – forudsat, at de står på støbt betonfundament, så der ikke er gener i form af larm/skade på bygningen, når der centrifugeres.

Der må kun opsættes kondens-tørretumbler, og el-tilslutning må kun foretages af autoriseret el-installatør."

Om forslaget fremhævede bestyrelsen indledningsvis, at det måtte betragtes som en fejl, når det ved vedtagelsen af tilladelse til at installere vaskemaskiner i sin tid ikke var gjort til en betingelse, at de skulle stå på et betonfundament. Dette ønskede bestyrelsen med det nuværende forslag at få klargjort.

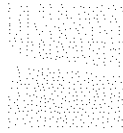
Et medlem henlede opmærksomheden på, at det ville være uhensigtsmæssigt og måske ulovligt at støbe et fundament ovenpå et trægulv. Trægulvet skulle derfor fjernes. Bestyrelsen fandt ikke, at dette umiddelbart udgjorde noget problem, idet der også var støbt betongulve i badeværelserne.

Flere medlemmer havde flytbare vaskemaskiner. Det blev her bekræftet, at der i ordet "opsætte" var forudsat, at sådanne vaskemaskiner ikke var omfattet. I øvrigt var bestående vaskemaskiner heller ikke omfattet således, at medlemmer, der allerede havde installeret vaskemaskiner, ikke var forpligtet til at støbe betonfundamenter. Disse medlemmer skulle dog – ligesom medlemmer, der opsatte vaskemaskiner på betonfundamenter for fremtiden – altid opfylde vedtægtsbestemmelserne om, at sådanne vaskemaskiner ikke måtte være til gene/ulempe for medandeshavere/beboere i ejendommen, og selvsagt heller ikke til skade for ejendommen, forstået på den måde, at der var risiko for skader på ejendommen.

Flere medlemmer ønskede defineret, hvorledes dette kunne komme på tale.

Administrator svarede, at det ikke var forhold, der kunne defineres på forhånd. Typiske skader ville være vandindtrængen til underboen eller revner i etagedækket/murene eller pudsnedfald. Et syn og skøn måtte herefter i givet fald afgøre, hvorvidt en vaskemaskine var installeret håndværksmæssigt korrekt, og i øvrigt i overensstemmelse med husordenen, hvis ændringen blev vedtaget.

Dette fik flere medlemmer til at spørge, hvorvidt bestyrelsen havde til hensigt at sende kontrollanter ud eller at anmode om forhåndsgodkendelse af installering af vaskemaskine. Dette mente bestyrelsen ikke var nogen god idé.



Bestyrelsen rundede diskussionen af med at oplyse, at hvis ændringen til husordenen blev vedtaget, og det viste sig, at den ikke fungerede, eller var svær at administrere, var ethvert medlem velkommen til at fremsætte et ændringsforslag på næste års generalforsamling.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning, og forslaget blev vedtaget med 40 stemmer for og ingen imod.

For så vidt angik forslag 2, havde bestyrelsen foreslået, at en ny § 15 fik følgende ordlyd:

Forslag 2 – ny § 15:

"Ifølge Arbejdstilsynet er rygning forbudt på fællesarealer (opgange, køkkentrapper, loftsrum og kælder) som følge af rygeloven, idet det er viceværtens arbejdsområder."

Dirigenten kunne konstatere, at samtlige medlemmer kunne godkende forslaget.

D. Tilladelse til hundehold

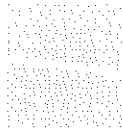
Katrine Høgsberg Bandier havde stillet forslag om, at der blev meddelt tilladelse til hundehold på følgende betingelser:

1. Hunden skal være registreret hos administrationen.
2. Max. 1 hund pr. lejlighed.
3. Der må ikke holdes hunderacer, som er i strid med lovgivningen.
4. Luftning af hunden må ikke finde sted i gården eller på fællesarealerne.
5. Hvis hunden opholder sig i gården, skal denne være i snor og under opsyn af ejeren.
6. Hvis hunden opholder sig i gården, skal denne ikke være til gene for de øvrige beboere.
7. Hunden må ikke være til gene for de øvrige beboere i opgangen.
8. Såfremt ovennævnte betingelser ikke overholdes, medfører det bortfald af tilladelsen til at have hund.

Administrator gennemgik forslaget i sin helhed, og også den nuværende husordensbestemmelse om forbud mod hundehold, der var blevet vedtaget på en generalforsamling den 29. august 1988. Den nuværende husorden havde ført til, at der p.t. ikke ifølge bestyrelsen var hunde i ejendommen.

Forslagsstilleren fik indledningsvis ordet, og hun fremhævede, at der var sket meget indenfor de sidste 22 år, og hun fandt, at det var en god idé, at foreningen nu tillod hundehold.

En række medlemmer fremhævede, at hvis der først blev givet tilladelse til hundehold, ville det medføre, at det nærmest var umuligt at slippe af med hunde, selvom de måske var til stor gene for medbeboerne. Arbejdsmarkedet havde indenfor de seneste år ændret sig meget, og der blev nu arbejdet på alle tider af døgnet, og ofte var det således, at hunde var alene hjemme i lange perioder. Bevisbyrden for, om en hund gøede "hele dagen" ville være svær at løfte, og ligeledes ville det være svært at løfte bevisbyrden for, hvilke hunde, der ved ophold i gården ikke fik fjernet deres "efterladenskaber".



Per Bredesgaard foreslog, at der såfremt forslaget om hundehold skulle behandles, i givet fald ske te den ændring, at hundene ikke måtte opholde sig i gården.

Efter at der havde været yderligere debat, satte dirigenten forslaget under afstemning, idet dirigenten fremhævede, at han med udgangspunkt i de mange indlæg mod hundehold havde valgt at sætte hovedforslaget – altså uden ændringsforslaget – til afstemning som det første.

Afstemningen viste, at der 37 stemmer imod ud af 43 fremmødte eller repræsenterede. Forslaget blev herefter forkastet.

Ad 5

A. Formandsvalg

Som ny formand for en toårs periode blev valgt Rasmus Stanley Pedersen.

Per Bredesgaard takkede på bestyrelsens vegne Jacob Storm for en meget stor indsats i de to år, Jacob Storm havde været formand, og der blev overrakt en vingave.

Flere medlemmer ønskede en præsentation af Rasmus Stanley Pedersen, og han fortalte, at han havde boet i foreningen i 2½ år, og var revisor af uddannelse, ligesom han var 28 år.

B. Bestyrelsesvalg

Anne Graversens og Per Bredesgaards valgperioder var udløbet, og videre skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Rasmus Stanley Pedersen, hvis valgperiode som menigt bestyrelsesmedlem først udløb i 2011.

Anne Graversen modtog genvalg for en toårs periode, og som nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt Henrik Christensen for en toårs periode og Kathrine Kjær for en etårs periode.

Før suppleantvalget oplyste Henrik Christensen om sig selv, at han var politimand og 33 år gammel.

C. Suppleantvalg

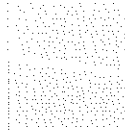
Per Bredesgaard og Mikael Timm blev valgt som suppleanter, hver for en etårs periode.

Mikael Timm oplyste om sig selv, at han var 39 år gammel, og arbejdede som it- og telekommunikationsmedarbejder.

Per Bredesgaard benyttede afslutningsvis under dette punkt lejligheden til at takke Jonas Erck for et stort arbejde som suppleant. Jonas' helt store indsats havde været forbundet med hjemmesidens udarbejdelse og opdatering. Jonas havde lovet, at han stadig vil en vis grad ville bistå.

Ad 6 – administrator- og revisorvalg

Administrator og revisor blev genvalgt.



Ad 7 – eventuelt

Et medlem foreslog følgende forhold til bestyrelsens overvejelse:

- A. Lampebelysningen i mellemgangene på loftet brændte, efter hans opfattelse, døgnet rundt. Bestyrelsen burde overveje opsætning af sensorer eller Columbustryk.
- B. Belysningen på tagterrassen var ofte tændt, og efter medlemmets opfattelse var årsagen den, at det ikke på kontakterne var muligt at se, hvorvidt der var tændt eller slukket. Der burde sætte vippekontakter op eller opsættes sensorer.
- C. Medlemmet havde optalt antallet af lamper i det nye have-/gårdprojekt, og for den store gårds vedkommende var der 15 lamper. Han havde ikke tallet for den lille gård. Også her henstillede han, at der blev monteret sensorer eller på anden måde taget forholdsregler, så lyset ikke brændte dag ud og dag ind.

Et medlem henstillede, at medbeboerne ikke blot kritikløst åbnede hoveddøren, når der blev ringet på. Indenfor de sidste par måneder havde der været to-tre indbrud, og beboerne skulle blive bedre til at kigge efter, hvem der blev lukket ind i ejendommen.

Der havde været et tilfælde af brand i foreningen, og bestyrelsen blev opfordret til at overveje, hvorvidt der skulle opsættes røgalarmer i opgangene.

På en forespørgsel om, hvorvidt bestyrelsen havde overvejet at udleje den usolgte andelslejlighed, svarede bestyrelsen, at dette ikke kom på tale, idet køkkenet i lejligheden var ubrugeligt.

Med hensyn til ledige erhvervslejemål kunne disse formidles gennem viceværten, Bjørn, og ellers gjorde bestyrelsen opmærksom på ledige erhvervslejemål ved annoncering på nettet. Hvis der var behov for en yderligere indsats for at få lejet ledige erhvervslejemål ud, ville bestyrelsen tage kontakt til administrator.

Efter at den afgangende formand, Jacob Storm havde takket for god ro og orden, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som dirigent og referent:

Advokat Bent-Ove Feldung