



Onsdag, den 17. juni 2009, 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, men dog således, at der ikke ved første afstemning om det vedtægtsændringsforslag, der skulle behandles under pkt. 4, kunne ske endelig vedtagelse på denne generalforsamling, idet dette krævede, at 2/3 af medlemmerne var til stede. Dette var ikke tilfældet, idet der kun var mødt eller repræsenteret 27 medlemmer ved generalforsamlingens begyndelse og 30 medlemmer ved behandlingen af pkt. 4.

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

#### **Ad 2 – bestyrelsens beretning**

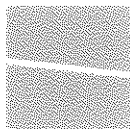
Formanden gennemgik på bestyrelsens vegne den vedhæftede beretning.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem hæftede sig ved, at bestyrelsens henstilling om at aflåse tagterrassen efter brug, ikke kunne lade sig gøre i opgangen ved Løgstørgade 17, hvor låsen ikke virkede. Bestyrelsen ville foranledige, at viceværten så på sagen. På flere medlemmers foranledning oplyste bestyrelsen videre, at den ville overveje, hvorvidt der skulle opsættes skilte over de forskellige kontakter således, at det klart fremgik, hvorvidt kontakten skulle bruges til lyset på opgangen eller lyset på tagterrassen.

Herefter blev beretningen 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 regnskabsaflæggelsen.



For så vidt angik resultatopgørelsen, konstaterede hun, at lejeindtægterne var faldet. Hovedårsagen hertil var, at én af de udlejede lejligheder efter lejerens fraflytning havde stået tom gennem en længere periode, hvor det ikke var lykkedes at få solgt lejligheden som andelslejlighed. Generelt var der i øvrigt tale om stigninger på posterne skatter og afgifter, vandforbrug og forsikring. Den eneste post, der var faldet markant, var udgiften til el, og årsagen hertil var, at foreningen ikke i regnskabsåret havde haft større byggesager. Øvrige poster var stort set som budgetteret, bortset fra, at bestyrelsen havde besluttet, at der ikke, som afsat i budgettet sidste år, skulle hensættes kr. 1,75 mill. til større vedligeholdelsesarbejder, men kun kr. 1,4 mill. Årsagen til reduktionen på kr. 350.000,00 var, at resultatopgørelsen ellers ville udvise et større underskud. Som det var nu, blev årets overskud kr. 75.791,00.

Der var budgetteret med et overskud på kr. 549.000,00, men årsagen til, at overskuddet ikke blev som budgetteret, var primært, at det ikke var lykkedes at få solgt den ledige andelslejlighed.

Herefter gennemgik revisor aktiver og passiver, idet det under gennemgangen blev fremhævet, at ejendommen i balancen var optaget til købsprisen med tillæg af forbedringer. Valuarvurderingen figurerede under andelskroneværdiberegningen. Under passiverne var der hensat kr. 6,15 mill. til fremtidig vedligeholdelse. Dette beløb kunne indgå i andelskroneværdiberegningen, men det var ikke bestyrelsens forslag.

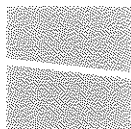
Under passiverne var der skyldige omkostninger for kr. 885.000,00. Dette beløb kunne forekomme stort, men årsagen til beløbets størrelse var, at et medlem havde krav på en afregning på kr. 800.000,00 i forbindelse med salg af en andel. Når der blev taget højde for dette, havde andelsboligforeningen en likviditet på kr. 2,5 mill.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til resultatopgørelsen og balancen, hvorefter revisor gennemgik andelskroneværdiberegningen på side 10.

Ejendommen var blevet vurderet i handel og vandel i maj 2009, og ejendomsmægleren havde fastsat værdien til kr. 235 mill., hvilket var et fald på kr. 23 mill. i forhold til året før. Tilsvarende var den offentlige vurdering faldet.

Revisor redegjorde for, at påstanden "indekslån optaget til kursværdi" på kr. 7,6 mill. blev tillagt egenkapitalen, idet forholdet var, at stat og kommune betalte såvel afdrag som renter på indekslån, der var optaget i forbindelse med en tidligere byfornyelsessag. Den bogførte værdi af restgælden på realkreditlånene var kr. 42,1 mill. Når der blev taget hensyn til kursen på de underliggende obligationer, var restgælden kr. 43,553 mill., hvilket gav en negativ regulering på kr. 1,43 mill. Til fordeling blandt andelshaverne var der herefter kr. 181.898.000,00. Bestyrelsen indstillede herefter, at andelskroneværdien blev fastsat til kr. 16.000,00 pr. m<sup>2</sup> mod kr. 18.000,00 i regnskabsåret før. Faldet svarede stort set til faldet i handelsværdien på ejendommen med kr. 23. mill., hvilket fald herefter var fordelt på alle andelshavere.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var medlemmer, der ønskede det samlede regnskab, herunder andelskroneværdien, sat under afstemning. Dirigenten konstaterede, at dette ikke var tilfældet, og



det samlede regnskab, herunder andelskroneværdien på kr. 16.000,00 pr. m<sup>2</sup>, der gælder indtil en ny generalforsamling måtte ændre det, kunne herefter betragtes som godkendt.

#### **B – driftsbudget og likviditetsbudget**

Herefter gennemgik revisor drifts- og likviditetsbudgetterne, der var aftrykt på side 18 og 19 i årsrapporten.

Med hensyn til driftsbudgettet var der tale om, at der blev budgetteret med en boligafgiftsstigning på kr. 1,50 pr. m<sup>2</sup> pr. måned med virkning fra 1. juli 2009. Årsagen hertil var, at bestyrelsen påregnede at hjemtage det lån, der skulle finansiere gårdprojektet, indenfor den nærmeste fremtid, og en sådan hjemtagelse ville udløse en forpligtelse til at forrente lånet overfor realkreditinstituttet. I budgettet var der afsat renteudgifter med kr. 390.000,00 til det nye lån.

I budgettet var der i øvrigt hensat kr. 1 mill. til større vedligeholdelsesarbejder.

Med basis i de erfaringer, der nu var gjort vedrørende salg af ledige andelslejligheder, som foreningen rådede over, var der ikke i budgettet medtaget salgsindtægter fra andelslejligheder. Årets resultat var derfor på kr. 293.000,00. Såfremt der måtte blive solgt andelslejligheder, ville overskuddet givetvis blive større.

Herefter gennemgik revisor likviditetsbudgettet, der udviste, at foreningen – selv efter gennemførelse af gårdprojektet – ville have den fornødne likviditet i form af kr. 2,8 mill.

Begge budgetter blev herefter godkendt.

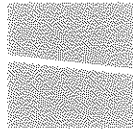
#### **Ad 4 – forslag**

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at byttereglen i vedtægternes § 15, pkt. C, blev suspenderet frem til næste generalforsamling.

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at byttereglen ikke var bragt i anvendelse i det forgangne regnskabsår, og da der var et stort administrativt arbejde forbundet med at rette henvendelse til andelshavere på ventelisten, fandt bestyrelsen, at denne fremgangsmåde skulle suspenderes indtil næste ordinære generalforsamling.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til forslaget, og et medlem forespurgte, hvordan han i givet fald så skulle konstatere, hvorvidt han eventuelt kunne erhverve en større andelslejlighed i foreningen.

Per Bredesgaard og Flemming Galby fra bestyrelsen svarede, at i tilfælde af, at forslaget blev vedtaget, blev det herefter overladt til sælgeren at tiltrække eventuelle købere blandt foreningens medlemmer. De var ikke i tvivl om, at en sælger kun kunne være interesseret heri, idet det var langt billigere at sælge uden medvirken af en ejendomsmægler. De forestillede sig, at potentielle sælgere enten ved opslag i andelsboligforeningen eller anden form for kommunikation til foreningens medlemmer, gjorde optimale anstrengelser for at sælge, uden at salget skulle belastes med unødige omkostninger. Som forholdet var nu, var der dog en del andelslejligheder, der var til salg gennem ejendomsmæglere, men det var dyrt at få solgt gennem en mægler.



På en forespørgsel om, hvorvidt et påtænkt salg kunne optages på hjemmesiden, svarede de, at bestyrelsen ikke havde ressourcer hertil, men såfremt der var et medlem, der ville bistå Jonas Erck med at opdatere hjemmesiden, kunne det komme på tale – men helt uden ansvar for bestyrelsen.

Efter at dirigenten havde redegjort for, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, som skulle vedtages med 2/3 flertal, før det overhovedet kunne komme på tale at afholde en ekstraordinær generalforsamling med henblik på forslaget endelige stadfæstelse, blev forslaget sat under afstemning, og 27 ud af de 30 fremmødte eller repræsenterede medlemmer stemte for forslaget. Det var herefter foreløbigt vedtaget. Bestyrelsen ville snarest overfor administrator vende tilbage med hensyn til indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling.

#### **Ad 5 – bestyrelsesvalg**

##### **A – menige bestyrelsesmedlemmer**

Flemming Galbys og Anja Dalbergs valgperioder var udløbet, og de modtog ikke genvalg. Formanden havde i den anledning på den resterende bestyrelses vegne takket for lang og tro tjeneste, og der var blevet overrakt vingaver til dem.

På dirigentens forespørgsel om, hvem der ønskede at opstille som bestyrelseskandidater, meldte Theis Krarup Hansen og Rasmus Stanley Pedersen sig, og da der ikke var andre kandidater, kunne dirigenten konstatere, at de var valgt for en toårig valgperiode. Foruden disse består bestyrelsen af formand Jacob Storm og medbestyrelsesmedlemmerne Per Bredesgaard og Anne Graversen.

##### **B – suppleantvalg**

Som nye suppleanter for ét år blev valgt Jonas Erck og Kathrine Kjær.

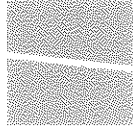
#### **Ad 6 – administrator- og revisorvalg**

Administrator og revisor blev genvalgt.

#### **Ad 7 – eventuelt**

Bestyrelsesmedlem Per Bredesgaard indledte med at redegøre for, at bestyrelsen med administrator havde drøftet, hvorvidt bestyrelsen havde bemyndigelse til at antage en ejendomsmægler til at forestå salget af de to ledige andele. Administrator havde oplyst, at bestyrelsen havde en sådan bemyndigelse, men bestyrelsen fandt, at det også var nødvendigt at orientere generalforsamlingen om, at det måske kun kunne lykkes at sælge de ledige andele, såfremt der blev indgået en aftale med en ejendomsmægler. P.t. var den reelle handelsværdi for en toværelses andelslejlighed kr. 6-700.000,00. Bestyrelsen ville som et sidste forsøg udbyde de ledige andelslejligheder til de nuværende markedsværdier. Såfremt det stadigvæk ikke lykkedes at sælge andelslejlighederne, ville bestyrelsen i givet fald entrere med en ejendomsmægler.

Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt det var muligt at udleje ledige andelslejligheder, herunder for eksempel for en tidsbegrænset periode. Administrator bekræftede, at dette godt kunne lade sig gøre. Det var væsentligt, at lejeaftalen blev indgået med en udtrykkelig tidsbegrænsning, og at der ikke skete en forlængelse af lejeperioden, eller i øvrigt blev taget en ny lejer ind på en ny tidsbegrænset lejeperiode. Sådanne forhold ville blive betragtet som omgåelse.



Et medlem ønskede oplyst, hvorvidt bestyrelsen havde overvejet at rette henvendelse til Københavns Kommunes Vej & Park afdeling med henblik på afstribning af parkeringspladserne i for eksempel Holbækgade. En sådan henvendelse havde ikke konkret været overvejet, men set i relation til andre henvendelser til kommunen og den dialog, der havde været om andre p-forhold, fandt bestyrelsen, at det var nyttesløst, selvom den i øvrigt godt kunne se hensigtsmæssigheden i, at en afstribning kunne give flere pladser.

På et medlems forespørgsel om, hvorvidt der kunne indlægges 380 volt/3 faset strøm i hans lejlighed, svarede bestyrelsen, at det i en årrække havde været således, at foreningen bekostede et arbejde, som skitseret, såfremt alle andelshavere til højre eller til venstre i en opgang var enige om, at arbejdet skulle udføres. Såfremt ét medlem var imod, kunne arbejdet ikke udføres. Kabelføringen skulle i øvrigt løbe i klemkasserne, der gik igennem lejlighederne og ikke ude på opgangen. Den lodrette installation blev betalt af andelsboligforeningen, hvorimod den vandrette installation i selve andelslejligheden skulle betales af den enkelte andelshaver, og videre skulle de enkelte andelshavere selv betale nødvendige efterreparationsarbejder.

Bestyrelsen fremhævede, at det rent faktisk i en del opgange – 10-12 sider – var lykkedes at få installeret 380 volt.

Et medlem foreslog, at årsrapporten blev lagt ud på hjemmesiden. Bestyrelsen ville overveje dette forslag.

Efter at formanden havde takket for god ro og orden, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.25.

Som dirigent og referent:

  
Advokat Bent-Ove Feldung

## Forslag til generalforsamlingen 2009.

Bestyrelsen foreslår at bytteregelen (vedtægternes §15 pkt. c.) suspenderes frem til næste generalforsamling.

### Motivering:

Byttereglen bliver ikke benyttet i det gældende marked, hvor der ikke kan opnås salg til andelsværdien. Byttereglen medfører et stort administrativt arbejde for bestyrelsen til ingen nytte.

Byttereglen blev indført på et tidspunkt, hvor det var meget attraktivt at kunne bytte internt. Lige nu bliver alle lejligheder solgt på markedsvilkår. Byttereglen forslås derfor suspenderet frem til næste generalforsamling, hvor det kan vurderes om reglen skal fortsætte eller suspenderingen evt. ved en ny beslutning kan forlænges.



HOMANN

Til andelshaverne i  
A/B Holbækgården

**27. maj 2009**  
**J.nr. 277**

**BOF/Vivi Kronborg**  
[vk@homannlaw.dk](mailto:vk@homannlaw.dk)  
Direkte tlf. 33 36 70 30

**Ejendomsadministrationen:**  
Man-, ons- og fredag kl.9.00-12.00  
Tirs- og torsdag kr. 9.00-16.00

#### **Advokater**

Amagertorv 11  
1160 København K  
Tlf. 33 15 01 02  
Fax 33 14 19 33  
[www.homannlaw.dk](http://www.homannlaw.dk)

Som administrator for ovennævnte andelsboligforening fremsender jeg hermed indkaldelse til den ordinære generalforsamling

**onsdag, den 17. juni 2009 kl. 18.00**

der i lighed med sidste år afholdes i Sion kirkens lokale;

**"Bethania",  
Nyborggade 4, 2. sal  
2100 København Ø**

med følgende dagsorden i henhold til vedtægternes § 25:

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.

ad 3: Årsregnskabet for år 1. april 2008 til 31. marts 2009 samt budgettet for 2009/2010 vedlægges.

Henrik Andersen (H)  
Henrik Steen Andersen (H)  
Jacob Steen Andersen  
Jens H. Elmerkjær (H)  
Kent Brixtofte (L)  
Kjeld-Gustav Erichsen (H)  
Bent-Ove Feldung (H)  
Suzanne Heistein (H)  
Arne Homann (H)  
Gunnar Homann (H)  
Hannah Krog  
Sysette Vinding Kruse, dr.jur. (H)  
Carsten Lang-Jensen (L)  
Poul Helmuth Petersen (H)  
Elsebeth Rasmussen (H)  
Hans Henrik Skjødt (H)  
Gitte Skouby (L)  
Thomas Torr -Christiansen (L)



ad 5: Bestyrelsen består af:

På valg i år:

Jacob Storm	2010
Per Bredesgaard	2010
Anne Graversen	2010
Flemming Galby	2009
Anja Dalberg	2009

Suppleanter:

Hanne Sveigaard	2009
Jonas Erck	2009

ooo0ooo

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Eventuel administrator og revisor samt foreningens advokat, der udpeges af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andelslejlighed har én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et andet medlem eller et myndigt husstandsmedlem.

ooo0ooo

Der vil blive serveret en let anretning samt øl, vin og vand.

**Venlig hilsen**

  
Bent-Ove Feldung



# A/B HOLBÆKGÅRDEN

MODTAGET

19 MAJ 2009

Indkaldelse til generalforsamling i A/B Holbækgården

Hermed indkaldes der til årlig generalforsamling som vil blive afholdt;

**Onsdag d. 17. juni 2009**

Der vil komme indkaldelse pr. brev senest 14 dage før, med information om tid og sted, mulighed for at komme med forslag til dagsorden m. m.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen