

A/B Hostrups Have

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2010

År 2010, torsdag den 15. april, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Hostrups Have i Frøbel Seminariets mødelokale, beliggende Grundtvigsvej 11.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
Uddybende skriftlig beretning vedlægges dagsorden.
 - 2.1 Kort mundtligt resumé og opdatering.
 - 2.2 Forklaring af swapaftalens indflydelse på beregning af andelskronen.
3. Forelæggelse af årsregnskab for perioden 1. januar 2009 til 31. december 2009.
Revisorbemærkninger.
Godkendelse af regnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2010 til godkendelse.
Forelæggelse af driftsbudget for 2011 til foreløbig godkendelse.

Beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift - bortset fra den i stiftelsesgrundlaget anførte 2½% stigning af basisboligafgiften.

Beslutning om fastsættelse af ny andelskrone.

Orientering om forventningerne til vor økonomi for perioden 2012-2014.

Fremlæggelse af bygge- og anlægsplan for de kommende år.

5. Forslag.
Der er ikke modtaget forslag fra andelshaverne.

Fra bestyrelsen fremlægges følgende forslag:

5.2 Diverse vedtægtsændringer fra bestyrelsen.

5.3 Bestyrelsens forslag til ajourføring af husorden.

6. Valg.

6.1 Valg af bestyrelsesmedlemmer, således at bestyrelsen består af otte medlemmer:

Børge Tamsmark	- villig til genvalg
Allan Andersen	- villig til genvalg
Trine Lundgaard	- ønsker ikke genvalg
Kent Haugaard	- ønsker ikke genvalg
Rolf Skausig	- ønsker at træde ud
Kasper Panum	- ønsker at træde ud

(Nuværende medlemmer: Leif Jeppsson, Andreas Hougaard, Linda H. Andersen er ikke på valg i 2010).

Bestyrelsen indstiller følgende andelshavere til nyvalg.

Andreas Thomsen
Sarah Lundtang Andersen
Finn Hagen

6.2 Valg af tre suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen indstiller følgende (i nævnte rækkefølge):

Der har ikke meldt sig nogen kandidater.

7. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Efter en kort præsentation af den øvrige tilstedeværende bestyrelse samt revisor og repræsentanter for administrationen foreslog bestyrelsesformand Uwe Krøger Andersen, at advokat Henrik Qwist valgtes til dirigent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Til referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S.

Dirigenten advokat Henrik Qwist konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til andelsboligforeningens vedtægter, jf. § 23, stk. 1. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Et medlem påtalte, at et af ham fremsendt forslag til vedtægtsændringer ikke var medtaget på dagsordenen i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen. Der henvises til pkt. 5.1.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at der i alt til generalforsamlingen var registreret 141 andelshavere, hvorefter generalforsamlingen ligeledes var lovlig og beslutningsdygtig for så vidt angår alle forslag, der kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægternes § 24, stk. 1.

I relation til de forslag, der kræver vedtagelse med særligt kvalificeret majoritet, konstaterede dirigenten, at disse alene foreløbigt kunne vedtages, såfremt der blandt de afgivne stemmer forelå kvalificeret flertal for det fremsatte forslag svarende til 2/3 af de afgivne stemmer.

Dirigenten præciserede afslutningsvis, at referatet ville blive udfærdiget som et beslutningsreferat, hvilket således ikke vil være en egentlig gengivelse af alle de på aftenen indkomne indlæg og diskussioner, men alene de egentlige beslutninger.

Dirigenten overlod herefter ordet til bestyrelsesformand Uwe Krøger Andersen med henblik på aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

På bestyrelsens vegne henviste bestyrelsesformand Uwe Krøger Andersen til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

I tilslutning hertil redegjorde bestyrelsesformand Uwe Krøger Andersen for følgende forhold.

Ad 2.1 Kort mundtligt resumé og opdatering

Det er næsten ikke til at fatte - nu står vi her igen – allerede et år er gået - siden vi sidst var sammen i Konservatoriets koncertsal.

Bestyrelsen har i den skriftlige beretning – som I alle har modtaget sammen med indkaldelsen – mere uddybende - redegjort for det forløbne år i vor andelsboligforening.

Så her i den mundtlige vil jeg kort ridse lidt op omkring de hovedpunkter, som vi især har fokuseret på i det forløbne år, samt kigge lidt ned i krystalkuglen for det kommende år.

Swap

Et af de emner, der ofte er diskuteret og som vi har fået en del henvendelser om, er den såkaldte swapaftale.

Jeg vil ikke nævne et ord mere om den nu, men henvise til dagsorden punkt 2.2, hvor advokat Henrik Qwist, vil komme med en grundig redegørelse.

Det jeg dog kan tilføje er, at vi fra bestyrelsens side betragter denne sag som afsluttet.

Vores økonomi

Som I nok alle er bekendt med, er vore indtægter sådan stort set nogenlunde faste.

Nok er der en lille stigning i boligafgiften samt en mindre regulering på erhvervssiden.

Nuvel – mange bække små – men i det store regnskab kan det kun ses, når vi tager vore briller på.

På udgiftssiden er godt og vel 80 % af vore udgifter faste.

Jeg taler her om vore prioritetsrenter, som vi desværre ikke for nærværende kan pille ved.

Der hvor vi kan sætte ind, er på de variable omkostninger, dvs. administration, vedligeholdelse og byggesager.

Her er det glædeligt at alle vore større byggesager i 2009 kom ud med et resultat, der lå pænt under det budgetterede.

Det skyldes stram byggestyring, grundig tilbudsindhentning og en for bygherren gunstig tid, hvor håndværkere og entreprenører presser prisen i nedadgående retning.

Bestyrelsens økonomiansvarlige, kasserer Allan Andersen, vil under punkt 3 nærmere redegøre for regnskabet og de kommende års budgetter.

Erhvervene

Ved udgangen af 2009 var alle vore erhvervslokaler udlejet – og lykke for det.

Desværre er der her i den seneste måneds tid kommet to opsigelser.

Fontana HH 50.5 med sine 451 m² og senest Thorndal foto på Rolighedsvej.

Erik Thorndahl har haft fotobutikken i fulde 45 år, men når pensionsalderen banker på, er det fuldt forståeligt, at livet skal nydes på en anden måde.

I de mange år, Erik Thorndahl og hans stab har virket her i Hostrups Have, er der sikkert mange af beboerne, der har ham og hans folk tak skyldig for god hjælp og service samt venlig betjening gennem to generationer.

Det er for øvrigt svære tider for butikserhvervet – også her på Frederiksberg.

Vi kan selv se det, når vi færdes på såvel Godthåbsvej, Falkoner Alle og på Gammel Kongevej.

Med vore indtægter på 4.2 mio. på erhvervssiden, kan vi risikere et mærkbart fald på denne konto såfremt de to nævnte lejemål – og måske flere til – må stå tomme i kortere eller længere tid.

Imidlertid er der visse tegn i 'sol og måne' på, at de pågældende lejemål snart kan blive udlejet.

Der er i hvert fald interesserede lejere på banen til dem begge, og den ene virker meget seriøs.

Kommunen

Nogle beboere har spurgt os om muligheden for at sammenlægge de små lejligheder, dvs. man ved køb af naboens lejlighed kan få mere plads.

For så vidt angår vor bebyggelse er det muligt at opnå denne tilladelse, såfremt den nye – og større lejlighed – ikke overstiger et samlet bruttoareal på 130 m².

Nu er det imidlertid ikke problemfrit at slå lejligheder sammen. Nok er det på papiret tilladt, men tekniske og ikke mindst brandmæssige forhold kan hurtigt sætte et stopper for sådanne projekter.

Alle ansøgninger herom behandles individuelt i kommunen.

Vi kæmper fortsat med sagen om, hvorvidt vi skal betale kommunen ¼ million til deres P-fond.

Vi har her i sidste uge fået afslag igen, men vi vil via vor advokat igen forsøge at få denne – efter vor mening - urimelige afgørelse omstødt.

Vi har også et par småsager kørende med hensyn til beplantning, idet kommunen har fældet et par træer på vores veje, ligesom vi har påpeget mangler i anlægget.

Der er aftalt møde med kommunen i næste uge omkring disse sager – så der er et vist håb forude.

Byggesager

Som I vel alle har lagt mærke til har vi 30 såkaldte betonaltaner, som vi indstiller til renovering her i 2010.

Vi fik i bestyrelsen den – synes vi selv gode idé – at der samtidig kunne ske en udvidelse af de pågældende altaner, så de fik cirka dobbelt størrelse eller mere.

Da denne udvidelse naturligvis under en eller anden form økonomisk skulle belaste de pågældende beboere, holdt vi et orienteringsmøde i december 2009.

Her understregede vi, at for at projektet vil være bæredygtigt - og 'tvinges' igennem - skulle mindst 75 % af beboerne i de pågældende lejligheder gå ind for udvidelsen.

Kun 12 lejligheder stemte for, hvorfor udvidelsen blev skrinlagt.

Desværre - vil nogen nok sige - thi denne chance for en dejlig stor altan vil næppe opstå igen i de første mange år.

Bestyrelsens bygnings- og vedligeholdelsesansvarlige, Andreas Hougaard, vil under punkt 4 nærmere redegøre for vedligeholdelsesprojektet.

Beboerlokalet m.v.

Vort beboerlokale i HH 60 står nu klar til at blive benyttet.

De første lejere har meldt sig på banen og på vores hjemmeside, og på inspektørkontoret kan I se de nærmere regler for benyttelsen af lokalet samt foretage den nødvendige booking.

Vi henstiller meget til, at de udstukne regler følges, samt at alle der benytter lokalet har i baghovedet, at lokalet ligger i en meget tæt bolig bebyggelse, og gener samt uro hurtigt kan fremover sætte en stopper for visse aktiviteter i lokalet.

Beboerlokalet er jo ikke den eneste facilitet, der stilles til rådighed for vore beboere.

Husk, at vi også har bibliotek, et mindre værksted og vaskekælder vi kan have glæde af i dagligdagen.

Ovennævnte lokaler kan vi vel med en fællesbetegnelse kalde vore fællesfaciliteter.

Fællesfaciliteter er bestemt også vore fællesarealer.

Rod, skidt, snavs og affald

Her bliver jeg desværre endnu engang nødt til stærkt at understrege, at vi alle må gøre en fælles indsats til at højne renligheden på arealerne.

Ser vi på fortovene og i anlægget så må vi desværre konstatere, at der alt for mange gange ses affald ligge og flyde.

Papir, tobaksaffald og hundelorte er vel noget som 'ejermændene' bør samle op efter sig.

Det er også konstateret, at der fra altanerne smides cigaret skodder ned på gaden. Så stop venligst dette uvæsen.

I vore gårdarealer og vel især ved og omkring skraldebøtterne er der ofte et ret stort svineri og mange beboere henstiller storskrald på steder, hvor det ikke hører hjemme.

Foruden, at det er en uskøn affære, samt en overtrædelse af husorden, medfører det også et meget stort arbejdspress for vore travle gårdmænd.

Vi overvejer en ændring på affaldsområdet, men det medfører naturligvis ikke, at vi ikke skal behandle affaldet korrekt.

Tiden på at være barnepiger for beboerne kunne meget bedre bruges på mere relevante arbejdsopgaver, så disse andre opgaver ikke skal løses af ekstern arbejdskraft, der for foreningen – og os alle – medfører en ekstra udgift af ret anseelig størrelse.

Det er desværre fakta, at der indenfor de seneste år er sket et synligt mer-svineri på vor ejendom.

Dette er såvel en 'øjenbæ' og stærkt irriterende for os alle, men det koster os også penge – hvilket i sidste ende betyder en stigning i boligafgiften.

Så please – hjælp til selvhjælp – ryd op efter Jer – og stil storskrald dér, hvor det hører hjemme.

Opfordringer

Når nu jeg er i gang med områder hvor vi kan spare penge, så er der yderligere et par steder, hvor vi også bruger alt for mange penge.

Det er hærværk på og misbrug af vore elevatorer.

Alt for mange beboere overlæsser elevatorstolen.

Både med sig selv og en masse bagage samt i forbindelse med flytninger.

Dette dybt kritisable uvæsen koster os alle mange tusinde kroner om året.

Alene indenfor de sidste fire måneder er der brugt omkring kr. 25.000,- alene på hærværk og overlast, dette kan nemt løbe op i små hundrede tusinde på årsbasis.

Oveni dette kommer så alle de andre udgifter til den løbende service på elevatorsiden.

De 55 elevatorer koster os godt og vel ½ million kr. på årsbasis.

Det skulle vel ikke være nødvendigt, at vi skal til at installere video i vore elevatorstole, så vi kan sende regningen videre til rette vedkommende, der misbruger elevatorerne.

Når vi nu taler om mulige besparelser, så er vi ved at lægge sidste hånd på at få slukket det konstante lys i flere af vore opgange.

Indenfor en måneds tid forventes denne sag at være på plads.

Som I kan se af vort regnskab, betaler vi godt og vel 1,7 millioner kr. om året for at få vand i vore haner – og for at komme af med det igen.

Og prisen på vand vil kun stige.

Tænk venligst herpå, når der åbnes for hanen, og næste gang I skal udskifte brusehoved, så køb venligst et - med såkaldt 'vandsparehoved'.

Vi skal som sagt også af med vandet – tænk på hvad der puttes i toilettet.

Vore udgifter til kloakrensning i 2009 – herunder de mange faldstammer – beløb sig til ca. 170.000,- kr. vildt over det vi havde afsat i budgettet.

Vi vil i løbet af sommeren udarbejde et par sider med gode råd om at spare på el, vand og varme samt lidt om, hvordan fugtproblemer i lejlighederne kan undgås.

Støjgener og Beboerklager

I en så stor bebyggelse kan det næppe undgås, at enkelte beboere af og til føler sig generet af støj fra andre beboere.

For det meste klares det ved, at man taler sammen om problemet i opgangen.

Der er imidlertid også situationer, hvor den ene eller begge parter beder bestyrelsen træde ind og hjælpe med at løse problemet.

Dette klares i de fleste tilfælde ved et lille fællesmøde, hvor tingene tales igennem og stenene bliver vendt.

Og så er den sag som oftest klaret.

Vi skal jo alle gøres os klart, at vi bor i en tæt bebygget etageejendom, hvor det vil være unaturligt, at vi ikke af og til kan høre liv fra anden side.

Men det er ligeså naturligt, at vi alle skal tage et vist hensyn til vore medbeboere, så de ikke 'trættes' af os i det lange løb.

En evig tilbageværende klage er imidlertid – oftest om sommeren – larm og støj fra fester i lejlighederne, hvor musik og råben kan høres til langt ud på natten eller til den lyse morgen – særligt når altanen tages i brug under festen.

En fest en sjælden gang skal der være plads til, men når det sker fra den samme lejlighed med korte intervaller, vil det uvægerligt skabe et problem.

Ligeledes skal vi huske på, at særligt på langsiden og i gårdene er der meget lyd.

Støjende fester weekend efter weekend i disse områder kan medføre gener for en del beboere.

Kriminalitet

Heldigvis er vi ikke udsat for kriminalitet mod vore beboere og mod bebyggelsen, som man hører fra andre steder i storbyen.

Vi hører i bestyrelsen i hvert fald ikke noget om det med undtagelse af enkelte mistanker om optræk til såkaldte tricktyverier.

Der var dog i 2009 en meget ubehagelig hændelse, hvor en tricktyv fik franarret en anseelig pengesum fra en ældre kvinde.

Råd om forebyggelse af disse kan i øvrigt ses i Orienteringsskrivelse 1/2008.

Dog er der enkelte beboere, der føler sig generet af personer, der ringer på dørtелефonen med anmodning om at blive lukket ind eller blot af ren og skær chikane. En opfordring til at installere videotelefoner er blevet forelagt os.

Dette er imidlertid en ret kostbar sag såfremt det skal ind i alle 55 opgange. Hvilket vi ikke er indstillet på at implementere på foreningens regning.

Et skønsmæssigt overslag siger ca. kr. 60.000 til små 100.000 pr. opgang.

Men såfremt der lokalt i en opgang er en rig tante eller onkel, eller man slår sig sammen og beko-ster en opsætning, er det helt fint for os.

Vi skal naturligvis gerne stå for opsætningen og produktvalg, idet der selvfølgelig skal være ensartethed i de valgte produkter.

Vi har dog tanker om – som en form for service – at få en repræsentant fra politiet til at komme i beboerlokalet og give gode råd om, hvordan man som privatperson kan sikre sig selv og sin bolig.

Bestyrelsen

Vi har i bestyrelsen haft nok at se til i det forløbne år, desværre har vi ikke nået alle de opgaver som vi havde sat os for.

Vi er en flok ildsjæle som frivilligt er gået ind i dette arbejde.

At arbejdet trækker flere tænder ud end måske forventet, ses blandt andet af, at der i årets løb er medlemmer, der har trukket sig.

Vi havde en 'annonce' i vor seneste orienteringsskrivelse.

Her bad vi andelshavere om at stille op til bestyrelsen – særligt efterlyste vi personer med specifikke kompetencer, idet det er vigtigt, at bestyrelsen er sammensat af personer - der naturligvis repræsenterer et så bredt udsnit af andelshaverne som muligt – men også personer, der kompetencemæssigt og fagligt kan bidrage til det fælles arbejde.

Heldigvis og desværre har tre andelshavere reflekteret på vor opfordring. Heldigvis fordi de tre alle har de kompetencer vi har brug for.

Og desværre fordi ikke flere henvendte sig – eller i det mindste stillede spørgsmål til bestyrelsesarbejdet.

Det er bedrøvende, at flere ikke ønsker at give en hånd med og få indblik i og indflydelse på vor forenings drift og vor fælles fremtid.

Ved generalforsamlingen om et år – i 2011 – har tre af de gamle 'rotter' i bestyrelsen 'varslet', at de træder tilbage.

Vor kasserer har meddelt, at han formodentlig trækker sig indenfor en relativ kort tidshorison og vor nuværende næstformand og jeg selv finder, at vi har aftjent vor værnepligt i bestyrelsen, idet vi har leget med siden den stiftende generalforsamling.

Nu er det jo ingen naturlov, at man skal være medlem af bestyrelsen for at give bestyrelsen og dermed foreningen en hjælpende hånd.

Er der nogen af jer, der brænder for et eller andet specifikt emne, som fx miljø eller energiforbrug eller har nogle konkrete besparelsesforslag – gentager besparelsesforslag.

Ja, så må I hellere end gerne komme frem med ideerne og eventuelt melde jer som primus motor i sådanne enkeltstående projekter.

Som jeg nævnte, kører vi med frivillig arbejdskraft.

Vi kan ikke – som det ser ud i dag – køre foreningen og bestyrelsesarbejdet, hvis ikke tre af os har mulighed for - og lyst til - at bruge en del af dagtimerne på dette arbejde - sammenlagt tæt på et mandeår.

Det er klart for enhver, at denne virkelighed er uholdbar og ikke kan fortsætte.

Vi må og skal indenfor en kort horisont tilrette arbejdet således, at hele bestyrelsen kan bestå af medlemmer, der har et fuldtidsarbejde og et 100 % familie- og fritidsliv - ved siden af bestyrelsesarbejdet.

Alt andet vil være uholdbart.

Dette mål vil kræve en omlægning af vore arbejdsopgaver, således at flere af bestyrelsens opgaver lægges ud til en eller flere andre personer.

Om det skal ske ved intern ansættelse af en form for bygningschef eller 'oversupermand' og/eller købe ekspertisen ude i byen, er ikke helt på plads – der er flere muligheder i spil.

Vi har således ikke helt afsluttet disse overvejelser, men vor kasserer Allan Andersen, vil under budgetfremlæggningen påpege, at der er afsat et beløb til denne omstrukturering.

Som I alle ved, har vi jo i årets løb afholdt en række meget velbesøgte arrangementer for beboerne.

Enkelte af dem var lige ved at gå i vasken, da vi ikke havde nogen til at hjælpe os.

Heldigvis meldte der sig i 11. time andelshavere, som på god vis var med til at få arrangementerne op og stå.

EN STOR TAK TIL JER ALLE.

Imidlertid vil det være lykken, om der blandt beboerne var en mere eller mindre fasttømret stab, der løbende kunne stå for disse arrangementer.

Med reference til bestyrelsen kunne denne stab så foreslå, tilrettelægge og gennemføre de arrangementer, som der – når de gennemføres – er så bred tilslutning til blandt beboerne.

Kan de af jer, der er interesserede i at hjælpe foreningen med dette ikke sende en mail til bestyrelsen eller komme ned på et af de førstkommende beboermøder og vise interesse for at gå ind i dette arbejde. – Tak skal I have.

Nu jeg nu er ved 'takkerne', så vil jeg gerne her til sidst rette en tak til vore eksterne samarbejdsparter: vor revisor, vore advokater, medarbejderne hos Qvortrup Administration, herunder ikke mindst Susanne Visbak, som må lægge øre til mange henvendelser fra beboerne – såvel de heldigvis mange positive, men også enkelte bryske.

Tak til inspektør og gårdmænd for at I var med til at holde gryden i kog og storskraldet fra døren.

Tak til hele bestyrelsen for samarbejdet i det forløbne år.

Jeg ser frem til et godt og positivt samarbejde i bestyrelsen - samt med andelshavere såvel som lejerne - her i det kommende forenings år 2010.

I tilslutning til beretningen blev der fremsat følgende spørgsmål og bemærkninger.

• **Haveanlægget**

Uwe Krøger Andersen oplyste, at arealet, hvor haven er beliggende, principielt tilhører andelsboligforeningen og således indgår i ejendommens samlede bebyggelsesprocent, men at vedligeholdelsen i henhold til en foreliggende aftale fra 1939 påhviler Frederiksberg Kommune, mod at der stedse er offentlig adgang til parken.

• **Udsugning**

Det blev fra et medlem forespurgt om status på udsugning fra skadestuen. Bestyrelsesformand Uwe Krøger Andersen oplyste, at forholdet gentagne gange er blevet påtalt over for erhvervslejeren, men desværre uden det ønskede resultat. Bestyrelsen vil med sine rådgivere vurdere det videre forløb.

• **Brandsikring**

Det blev fra et medlem forespurgt, hvad bestyrelsen foretager sig i relation til brandsikringsproblemer på trappeopgange, når medlemmer efterlader forskelligt indbo, barnevogne mv.

Bestyrelsesformand Uwe Krøger Andersen oplyste, at bestyrelsen i videst muligt omfang påser, at de foreliggende brandregulativer overholdes, hvorfor det også i nærværende referat indskræpes over for medlemmerne, at der ikke må henstå løsrøreeffekter på ejendommens indvendige fællesarealer, herunder trappeopgange, reposer mv.

- **R98 skraldesvineri**

Det blev fra et medlem påtalt, at såvel de nuværende skraldecontainere som skraldebiler efterlader et synligt rod samt udsivning fra skraldebilen, når renovation foretages.

Bestyrelsen vil påse problemet sammen med inspektørkontoret samt evt. påtale forholdet over for R98, ligesom man vil vurdere behovet for en yderligere rengøring af foreningens renovationsbeholdere.

- **Rådgivningsydelse**

Det blev fra et medlem anbefalet, at bestyrelsen tilkøber fornødne rådgivningsopgaver i byen, således at det ikke slider bestyrelsen op.

- **Støj beboerlokale**

Det blev fra et medlem påtalt, hvorvidt der kunne forventes støjgener ved benyttelse af beboerlokalet ved anvendelse på hverdage indtil kl. 23.00 og med efterfølgende oprydning indtil kl. 24.00.

Bestyrelsesformand Uwe Krøger oplyste, at bestyrelsen var opmærksom på problemet og vil skride ind, såfremt det giver anledning til genevirkninger.

- **Elkøb og individuelle vandmålere**

Det blev fra et medlem forespurgt, hvorvidt bestyrelsen overvejede at gennemføre besparelser ved evt. skift af elselskab samt opsætning af vandmålere. Bestyrelsesformand Uwe Krøger oplyste, at bestyrelsen vil være opmærksom på problemet, men at eludgiften i det væsentligste består af faste udgifter herunder afgifter, hvorfor der efter flere rådgiveres udtalelser ikke forelå nogen markant besparelse ved skift til andet selskab.

Det kan ligeledes konstateres, at det - uanset de nuværende vandpriser - fortsat ikke kan anses for økonomisk hensigtsmæssigt at opsætte separate vandmålere.

--- O ---

Idet der ikke herudover forelå spørgsmål til beretningen, konstaterede dirigenten, at denne var taget til efterretning.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at der blandt medlemmerne fremkom gentagne udtalelser om tilfredsheden med såvel den skriftlige som mundtlige beretning, herunder tilkendegivelse og respekt for bestyrelsens betydelige arbejdsindsats i det forløbne år.

Ad 2.2 Forklaring af swapaftalens indflydelse på beregning af andelskronen

Advokat Henrik Qwist uddybede den til medlemmerne fremsendte skriftlige orientering i relation til swapaftalens indvirkning på beregningen af andelskronen.

Det er p.t. hensigten, at man indtil videre følger Erhvervs- og Byggestyrelsens (tvivlsomme) afgørelse, indtil der enten foreligger en fornyet konklusion fra styrelsen eller gennem en retsafgørelse.

Advokat Henrik Qwist understregede, at et betydeligt antal andelsboligforeninger afventer, at der fremkommer en retsafgørelse til belysning af, hvorvidt Erhvervs- og Byggestyrelsens udlægning af swapaftalens indflydelse på andelskronen må antages at være korrekt.

Som kuriosum nævnte advokat Henrik Qwist, at i det omfang andelsboligforeningen på ny agter at anvende den offentlige vurdering til beregningsgrundlag for andelskroneberegningen, henstår der et ikke ubetydeligt problem i fastsættelse af andelskronen, idet swapaftalen, der er indgået med Nykredit, ændres hver måned.

I yderste konsekvens vil en logisk fortolkning af Erhvervs- og Byggestyrelsens fortolkning medføre, at ændring af andelskronen ved evt. udsving (p.t. formentlig mere end 10%) vil medføre, at der skal indkaldes og afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling med henblik på fastsættelse af ny lovlig andelskrone, hvilket teoretisk kan medføre afholdelse af indtil 12 generalforsamlinger i et regnskabsår. Det absurde forhold er af flere parter påtalt over for Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende forklaringer fra advokat Henrik Qwists side blev redegørelsen vedrørende swapaftalens indflydelse på beregning af andelskronen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for perioden 1. januar 2009 til 31. december 2009 - Revisorbemærkninger - Godkendelse af regnskabet

På bestyrelsens vegne gennemgik kasserer Allan Andersen hovedposterne i det til medlemmerne udsendte regnskab for 2009.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer kunne dirigenten konstatere, at årsrapporten enstemmigt blev godkendt.

Idet det fandtes praktisk at fastsætte andelskronen samtidig med gennemgang af årsrapporten flyttede dirigenten dette punkt fra punkt 4 op til beslutning i umiddelbar forlængelse af regnskabsgodkendelsen.

Kasserer Allan Andersen gennemgik andelskroneberegningen, der i år i modsætning til tidligere år var baseret på anskaffelsessummen, hvilket udviste en maksimal beregnet andelskrone svarende til kr. 986,00 pr. m².

Dirigenten konstaterede, at den foreslåede andelskrone på kr. 986 pr. m² blev enstemmigt godkendt. Denne andelskrone er herefter gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad 4. Forelæggelse af driftsbudget for 2010 til godkendelse

Kasserer Allan Andersen gennemgik herefter det af bestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejdede driftsbudget for indeværende regnskabsår, jf. det sammen med indkaldelsen udsendte **bilag 3**.

Kasserer Allan Andersen fremhævede de væsentligste poster og omfordeling af udgiftsposter, herunder at bestyrelsen løbende har gennemført betydelige diskussioner internt med henblik på at kunne udnytte de omstændigheder, der p.t. er i samfundet med henblik på opnåelse af størst mulige rabatter.

Som det fremgår, budgetteres der med et underskud i 2010 på kr. 800.000, idet bestyrelsen dog er af den forhåbning, at dette vil blive reduceret væsentligt, når året er omme, såfremt det lykkes at optimere vedligeholdelsesudgifterne.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer kunne dirigenten konstatere, at budgettet enstemmigt var godkendt.

Beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift - bortset fra den i stiftelsesgrundlaget anførte 2½% stigning af basisboligafgiften

Boligafgiften fastsattes som indstillet af bestyrelsen alene med de i stiftelsesgrundlaget fastsatte 2½% stigninger.

Boligafgiften fastsattes således til i alt kr. 613,84, jf. den i stiftelsesgrundlaget indeholdte budgetmæssige stigning på 2½% til ikrafttræden i indeværende regnskabsår 1. januar 2010 og ligeledes 1. januar 2011.

Forelæggelse af driftsbudget for 2011 til foreløbig godkendelse

Kasserer Allan Andersen understregede, at der alene er tale om et foreløbigt budget, idet budgetteringen naturligvis er mere usikker, jo længere ud i fremtiden det måtte foreligge. Bestyrelsen opnår imidlertid ved godkendelse af et foreløbigt budget et værktøj til en bedre tilrettelæggelse af større vedligeholdelsesopgaver mv. primært relateret til perioden 1. januar og indtil en kommende generalforsamlings afholdelse i 2011.

Efter yderligere drøftelse samt uddybende kommentarer kunne dirigenten konstatere, at foreløbigt budgetforslag for 2011 var enstemmigt godkendt indeholdende et forventet årsoverskud på i alt kr. 1.684.000.

Orientering om forventningerne til vor økonomi for perioden 2012-2014

Kasserer Allan Andersen orienterede om den forventede udvikling i foreningens økonomi i perioden 2012 til 2014.

Kasserer Allan Andersen påpegede særligt, at der på dette tidspunkt påbegyndes optrapning af den i forbindelse med stiftelsen aftalte rentetrappe, hvilket naturligvis vil have væsentlig indflydelse på foreningens økonomi.

Bestyrelsen er allerede nu i gang med overvejelser om, hvorledes man kan afdæmpe indvirkningerne af den aftalte rentestigning, idet kasserer Allan Andersen samtidig påpegede, at foreningen Hostrups Have i modsætning til en række af de foreninger, der p.t. er omtalt i dagspressen, ikke har været finansieret ved tvivlsomme prospekter.

På et spørgsmål fra et medlem nævnte kasserer Allan Andersen, at foreningen anvender en konservativ metode til beretning af andelskronen, og at vi derfor ikke har de samme problemer, som de foreninger der anvender valuarvurderinger.

Orienteringen blev af de tilstedeværende taget til efterretning, idet flere medlemmer ligeledes ytrede anerkendelse af, at bestyrelsen allerede på nuværende tidspunkt arbejder langsigtet med foreningens økonomiske forhold.

Fremlæggelse af bygge- og anlægsplan for de kommende år

På bestyrelsens vegne redegjorde bestyrelsesmedlem Andreas Hougaard for de større vedligeholdelses- og anlægsarbejder, bestyrelsen påregner at påbegynde i indeværende regnskabsår.

Hovedindsatsen vil være renovering af betonaltaner, hvilke arbejder dog først aktivt påbegyndes, når vejrliget tillader det i 2011.

Byggeperioden på betonaltanerne skønnes at andrage ca. 4 måneder.

Der vil ligeledes fortsat blive udført arbejder med kloaker, ligesom den afsluttede udskiftning af punkterede termoruder vil blive fulgt op med en efterkontrol af, at alle punkterede ruder er skiftet. Herudover vil en væsentlig del af vedligeholdelses- og anlægsarbejdet foregå under jorden i ejendommens varmecentral, hvor bestyrelsen i overensstemmelse med den for foreningen foreliggende tekniske varmekonsulentrapport vil forsøge at optimere varme- og varmtvandsforsyningsanlæggene, således at medlemmerne forhåbentlig kan forvente et bedre indreguleret varmeanlæg, når vintersæsonen påbegyndes ultimo indeværende regnskabsår.

Angående ejendommens energimærkning forefindes en række af disse oplysninger allerede på foreningens hjemmeside, hvor medlemmer, der ønsker yderligere information, henvises til.

Det skal bemærkes, at ejendommens energikonsulent har fundet ejendommen - når der tages hensyn til dennes alder - i god vedligeholdelse og energimæssig stand, hvorfor ejendommen er kategoriseret i energiklasse D.

Bestyrelsen vil dog løbende i forbindelse med renoveringsarbejde vurdere behovet for at energiforbedre, når det skønnes økonomisk forsvarligt.

Efter yderligere spørgsmål og uddybende kommentarer fra forsamlingens side blev orienteringen taget til efterretning.

Ad 5. Forslag

Ad 5.1 Der er ikke modtaget forslag fra andelshaverne

Et medlem påtalte, at hans pr. mail til bestyrelsen indsendte forslag til generalforsamlingen ikke var medtaget.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke havde kunnet konstatere modtagelse af det pr. mail fra medlemmet fremsendte forslag.

Dirigenten konstaterede på den baggrund, at det i mangel af andet grundlag ikke var muligt på nærværende generalforsamling at behandle de af medlemmet fremsatte forslag, hvorfor disse først kan medtages på et senere tidspunkt.

Det skal i den forbindelse påpeges, at medlemmer der ønsker fremsat forslag til foreningens generalforsamlinger, bør tilsikre sig, at de modtager kvittering på modtagelsen af det indsendte forslag, således at denne situation undgås i fremtiden.

Ad 5.2 Diverse vedtægtsændringer fra bestyrelsen

På bestyrelsens vegne redegjorde det i bestyrelsen vedtægtsansvarlige medlem, næstformand Leif Jeppsson for indholdet i de fremsatte vedtægtsmæssige forslag.

I relation til vedtægtsændringer var der i det væsentligste tale om generelle almene anbefalinger til tilsikring af, at medlemmerne fortsat kan optage lån i andelen, ligesom der ligeledes blev foretaget en præcisering af enkeltstående vedtægtsbestemmelser.

Vedrørende værdiansættelse og påvirkning af renteswapaftaler var det alene en præcisering af vedtægterne og foreningens opfattelse af, at dette burde holdes uden for beregningen af andelskronen.

Efter en længerevarende drøftelse af de respektive forslag trak bestyrelsen præciseringerne til vedtægtsens tillæg til § 9, stk. 1, vedrørende placering af forsyningsledninger tilbage, ligesom der efter indstilling fra andelshaverne og bestyrelsen herefter blev fremsat følgende forslag:

1. Nyt stk. 2 i § 3, stk. 2-5 bliver herefter § 3, stk. 3-6

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort 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, 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.

2. Nyt 2. og 3. punktum i § 9, stk. 1

*Andelshaverens vedligeholdelsespligt for **forsyningsledninger** omfatter kun sådanne ledninger, som entydigt forsyner hans egen lejlighed, uanset om de forløber lodret eller vandret.*

*Forpligtelsen for **afløbsledninger** omfatter de dele af afløbssystemet, som entydigt fungerer som afløb for den enkelte bolig, **uanset om dele af afløbsledningen***

forløber i en anden bolig. Forpligtelsen for den enkelte bolig ophører, hvor boligens afløbsledning løber sammen med afløbsledning fra en anden bolig.

Forslaget blev af bestyrelsen trukket tilbage.

Nyt stk. 6 og 7 i § 9

Stk. 6:

Andelshaveren har pligt til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller godkendt af bestyrelsen.

Der skal gives andelshaveren 6 ugers skriftligt varsel. Er andelshaveren ikke hjemme på det varslede tidspunkt, kan nøgle til lejligheden afleveres på inspektørkontoret. Afleveres nøglen ikke, får foreningen ved bestyrelsen ret til at skaffe adgang via låsesmed for andelshaverens regning. I akutte tilfælde, fx vandskade, brand eller lign. har foreningen ret til at skaffe adgang uden forudgående varsel.

Det skal bemærkes, at adgang - når beboeren ikke er hjemme - altid vil ske af mindst to personer i forening, hvoraf mindst den ene skal være fra foreningen, medmindre andet er aftalt med inspektøren.

Stk. 7:

For at sikre nødvendig vedligeholdelse af trapperum for småskader ved ud- og indflytning opkræves et beløb på kr. 500,00 fra begge flyttende parter. Ved flytning i forbindelse med køb og salg af andel tilbageholdes beløbet af administrator. Ved flytning i forbindelse med fremleje opkræves beløbet via boligafgiften, hvorefter udlejer afregner med lejer.

Forslaget blev vedtaget med følgende korrigerede indhold:

"For at sikre nødvendig vedligeholdelse af trapperum for småskader ved ud- og indflytning opkræves et beløb fra begge flyttende parter. Beløbet fastsættes af bestyrelsen, og gebyret oplyses hvert år på foreningens ordinære generalforsamling. Ved flytning i forbindelse med køb og salg af andel tilbageholdes beløbet af administrator. Ved flytning i forbindelse med fremleje opkræves beløbet via boligafgiften, hvorefter udlejer afregner med lejer."

Beløbet blev af bestyrelsen foreslået til kr. 500,00 med virkning fra 1. maj 2010, hvilket af de tilstedeværende blev taget til efterretning.

3. Nyt stk. 3 i § 13

Hvis man har udnyttet sin ventelisteplacering til at købe en lejlighed, bibeholdes den hidtidige placering på ventelisten IKKE, hvis man fortryder og træder tilbage fra købet. I så fald placeres man nederst på listen.

En andelshaver, som har udbudt sin lejlighed til salg ved et salgsmøde og som er optaget på den interne venteliste, kan kun købe en lejlighed fra udbudslisten ved samme salgsmøde, hvis han ikke forinden har solgt sin lejlighed.

4. Nyt fjerde punktum i § 14, stk. A

Værdiansættelsen af renteswapaftaler skal hverken positivt eller negativt indgå i værdiansættelsen/beregningen af foreningens andelskrone, og denne bestemmelse kan alene fremtidigt ophæves ved enstemmighed.

Forslaget blev vedtaget med følgende lettere korrigerede indhold:

"Værdiansættelsen af renteswapaftaler skal hverken positivt eller negativt indgå i værdiansættelsen/beregningen af foreningens andelskrone."

5. I § 15 tilføjes i 3. punktum efter: andelsboligbogen

"udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmæglere m.m."

I § 15, stk. 3 tilføjes nyt 2. og 3. punktum

Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

I § 15, stk. 5 tilføjes nyt 2. og 3. punktum

Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

6. § 22, stk. 4 nyt 2. punktum

Budgettet forelægges til vedtagelse for den kommende 2-årsperiode fra skæringsdagen for det fremlagte årsregnskab. Budgettet for første år er bindende efter vedtagelse, mens budgettet for andet år er vejledende og kan undergå korrektioner.

7. Ændring af normtal for bestyrelsesmedlemmer i § 27, stk. 1 og 7, sidste punktum

Stk. 1: "6-8 øvrige bestyrelsesmedlemmer" (i stedet for 8-10).

Stk. 7: "mindre end 4" (i stedet for mindre end 5).

Ændring af § 27, stk. 6

"kasserer" tilføjes under bestyrelsens konstituering.

8. Ændring af § 28, stk. 2, 2. punktum

Protokollatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, som har deltaget i det pågældende møde.

Dirigenten satte herefter de fremsatte ændringsforslag til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at to medlemmer stemte imod forslaget, tre medlemmer undlod at stemme, mens de resterende 136 stemte for forslagene, der herved var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Dirigenten fremhævede dog endnu engang, at vedtægtsændringerne alene var foreløbigt vedtaget og skal endeligt vedtages med ligeledes kvalificeret majoritet, dog uanset antallet af fremmødte ved en ekstraordinær generalforsamling, der er berammet til afholdelse den 14. juni 2010.

Der vedlægges nærværende referat indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes i ejendommens fælleslokale.

Ad 5.3 Bestyrelsens forslag til ajourføring af husorden

På bestyrelsens vegne redegjorde Leif Jeppsson for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen lægger forslaget åbent op til foreningens medlemmer, idet der herved skabes en endelig afklaring på bl.a. hundehold, som har været genstand for betydelige drøftelser.

Der udspandt sig en livlig og langvarig diskussion blandt foreningens medlemmer.

Indledningsvis blev det påpeget ved begge forslag, at hunde/husdyr naturligvis ikke må give anledning til genevirkninger mv., hvorimod der forelå enighed om, at allergibemærkning udgår af begge forslag.

Efter betydelig meningstilkendegivelse satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at 50 medlemmer stemte for forslag 1, indeholdende tilladelse til husdyrhold på nærmere angivne vilkår, hvorimod 41 medlemmer stemte for forslaget om opretholdelse af nægtelse til at anskaffe sig hund mv.

Syv medlemmer undlod at stemme eller stemmesedlen var ugyldig.

Dirigenten kunne således konstatere, at der var givet tilladelse til hundehold, idet bestemmelsen herefter får følgende ordlyd.

"Det er i Hostrups Have tilladt at holde kæledyr. For alle husdyr gælder dog, at de ikke må være til gene for andre beboere. Ved gene forstås fx støj, lugt, uhumskhed, fare eller frygtfremkaldelse."

Ad 6. Valg

Ad 6.1 Valg af bestyrelsesmedlemmer, således at bestyrelsen består af otte medlemmer

Bestyrelsesformand Uwe Krøger gennemgik de af bestyrelsen fremsatte forslag til valg af nye bestyrelsesmedlemmer, herunder ved en gennemgribende præsentation af de pågældende bestyrelseskandidater.

Idet der blandt forsamlingen ikke forelå yderligere kandidater, kunne dirigenten konstatere, at de pågældende var indvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand	Uwe Krøger Andersen	På valg i 2011
BM	Leif Jeppsson	På valg i 2011
BM	Allan Andersen	På valg i 2012
BM	Linda H. Andersen	På valg i 2011
BM	Børge Tamsmark	På valg i 2012
BM	Andreas Hougaard	På valg i 2011
BM	Andreas Thomsen	På valg i 2012
BM	Sarah Lundtang Andersen	På valg i 2012
BM	Finn Hagen	På valg i 2012

Ad 6.2 Valg af tre suppleanter til bestyrelsen

Til suppleant opstillede fra forsamlingen Erik Dupont.

Det kunne konstateres, at den pågældende ligeledes var valgt som suppleant til bestyrelsen.

Ad 7. Eventuelt

• Salg af ledige lejligheder

Et medlem forespurgte, hvad bestyrelsen foretog sig med henblik på salg af andelslejlighed Hostrups Have 80, 2.th.

Bestyrelsen oplyste, at alle medlemmer var velkomne til at fremkomme med forslag, idet et køberemne der medfører salg, belønnes med 12 flasker rødvin.

Et medlem henledte i den forbindelse opmærksomheden på, at Landbohøjskolen ofte søger lejeboliger til gæstelærere mv.

• Cykelstativer

Et medlem fremsatte ønske om, at der blev opsat yderligere cykelstativer på ejendommen.

• Endegavle

Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at beboere med endegavle har haft et usædvanlig koldt år, idet endegavle er særdeles dårligt isoleret.

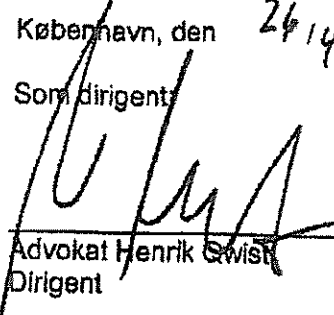
Bestyrelsesmedlem Andreas Hougaard oplyste, at der efter indregulering af varme anlæg ikke kan forventes væsentlig højere temperaturer end gennemsnitligt 22°C.

---oo0oo---

Idet dagsordenen således var udtømt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.15.

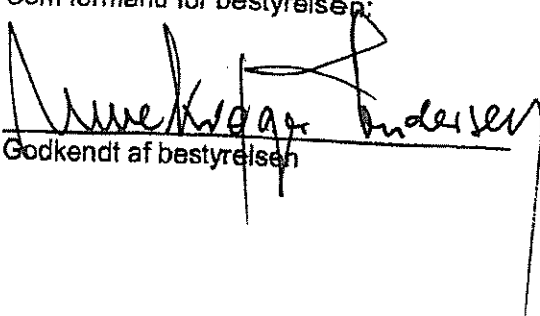
København, den 26/4 2010

Som dirigent:


Advokat Henrik Swist
Dirigent

Frederiksberg, den 26/4 2010

Som formand for bestyrelsen:


Godkendt af bestyrelsen

København, den 27/04 2010

Som referent:


Advokat Jens Anker Hansen
Referent