

Referat af ordinær generalforsamling, tirsdag den 4. december 2018, kl. 19.00 i Auditoriet på Hotel Nyborg Strand, Nyborg.

**Tilstede:**

**Bestyrelsen:** Max Rasmussen, Kurt Bjørnø, Per Kreutzfeldt, Steffen Nymand Kobberdyb, Flemming Petersen, Inge Petersen og Erik Aa. Andersen.

**Fra administrationen:** Jette Egebjerg, Hanne Løkkebø, Stine Lilja og Tina Aagaard, Stig Persson

**Beboere:** I alt var der fremmødt 104 husstande svarende til 208 stemmesedler (2 stemmer pr. husstand).

## DAGSORDEN:

Pkt. 01 Godkendelse af forretningsorden

Pkt. 02 Valg af dirigent.

Pkt. 03 Valg af stemmetællere

Pkt. 04 Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Pkt. 05 Valg af formand for 2 år til hovedbestyrelsen  
På valg er:

Max Rasmussen, afd. 45 – ønsker ikke genvalg

Pkt. 06 Valg af medlemmer for 2 år til hovedbestyrelsen  
På valg er:

Kurt Bjørnø, afd. 18 – villig til genvalg  
Inge Petersen, afd. 45 – villig til genvalg  
Steffen N. Kobberdyb, afd. 5 – villig til genvalg

Pkt. 07 Fremlæggelse og endelig godkendelse af årsregnskabet for perioden 01.07.2017 – 30.06.2018, med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for 2018-2019 v. statsaut. revisor Benny Lundgaard.

Pkt. 08 Valg af revisor

*Kaffepause med efterfølgende resultat af afstemning jf. pkt. 06.*

Pkt. 09 Valg af 2 suppleanter for 1 år til hovedbestyrelsen.

Pkt. 10 Drøftelse af hovedbestyrelsesoplæg vedr. ændring fra generalforsamling til repræsentantskab - se vedhæftede dokument.

Pkt. 11 Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Pkt. 12      Årets nabo/Årets ildsjæl

Pkt. 13      Eventuelt

Formand Max Rasmussen bød velkommen til de fremmødte lejere til den ordinære generalforsamling.

#### **Ad punkt 1 – Godkendelse af forretningsorden for generalforsamling**

Formanden indstillede til forsamlingen, at forretningsorden blev godkendt, idet der ikke var indkommet forslag hertil.

#### **BESLUTNING:**

Forretningsorden blev godkendt.

#### **Ad punkt 2 – Valg af dirigent**

På bestyrelsens vegne foreslog formanden Claes Jakobsen som dirigent.

#### **BESLUTNING:**

Claes Jakobsen blev valgt med applaus og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved brev til samtlige lejere den 1. november 2018 samt på boligforeningens hjemmeside.

Generalforsamlingen var dermed lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes § 8.

Dirigenten konstaterede på baggrund heraf generalforsamlingen for beslutningsdygtig.

Dirigenten forelagde dagsorden, der blev godkendt.

#### **Ad punkt 3 – Valg af stemmetællere**

Hovedbestyrelsen foreslog:

Fra afdelingerne:      Tove Pedersen fra afd. 28 og Agnete Skov Hyldahl fra afd. 35

Fra administrationen: Tina Aagaard, Stig Persson

#### **BESLUTNING:**

Stemmetællerne blev enstemmigt valgt.

#### **Ad punkt 4 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

*Kære alle*

*I aften, tager jeg beretningen for sidste gang som formand for AB Holmegaarden.*

*Efter 12 år som formand og mere end 20 år i beboerdemokratiet skal der nu være mere tid til Susanne og familien, golf og mere tid til at passe på mig selv.*

*Når jeg ser tilbage på alle de emner, som bestyrelsen har arbejdet med igennem årene, er jeg stolt over at vi har fået renoveret så mange boliger, fået bygget nye, gået ud af Boligkontoret Danmark, fået ny administration og fornyet boligforeningen.*

*Fornyelsen må dog aldrig stoppe. Dette ses også af punkt på dagsorden hvor vi skal drøfte hovedbestyrelsens ønske om at ændre øverste myndighed fra generalforsamling til repræsentantskab.*

*Når I i aften skal vælge ny formand, medlemmer og suppleanter til hovedbestyrelsen, håber jeg, at I vil vælge de kandidater, som udviser engagement og interesse for det almene og for at tage et socialt ansvar. De emner vi behandler bliver mere og mere komplicerede og her er det vigtigt, at de medlemmer vi får ind, har lyst til at sidde i flere år således kontinuiteten er sikret.*

*Hvilke opgaver ligger der i kortene for hovedbestyrelsen fremadrettet?*

*I de senere år har hovedbestyrelsen og ansatte i boligforeningen arbejdet med effektivisering og det vil være et arbejde som fremadrettet skal fortsættes.*

*Beboerdemokratiet ude i afdelingerne bør styrkes. Vi håber, at lejerne i afdelingerne støtter op om deres afdelingsbestyrelser, så de ikke taber lysten til det frivillige arbejde. Husk at jeres valgte afdelingsbestyrelser arbejder frivilligt og for alle i afdelingen. Så pas godt på dem.*

*Persondataforordningen har været et stort emne i året der er gået og det har betydet, at informationsniveauet til afdelingsbestyrelserne er formindsket – Jeg vil gerne i den forbindelse takke afdelingsbestyrelserne for deres store forståelse i det henseende.*

*I forbindelse med renoveringer og nybyggeri vil der skulle sættes flere kræfter ind.*

*Vi oplever løbende, at der er for mange fejl- og mangler både under processen og ved aflevering. Selvom vi får ny "byggelov" pr. 1. januar 2019 vil vi som organisation bruge flere ressourcer på at være med i sagerne, så det endelige resultat er mere tilfredsstillende.*

*Kurt og jeg har været afsted til mange inspirationsture, set byggerier og renoveringer for at bringe ny viden hjem. Vi har i gennem årene kørt et tæt parløb. Der hvor vi kommer rundt, er vi kendt som Dupont og Dupont. Vores forskelligheder er vores styrke.*

*Tak - Kurt for mange gode timer og skænderier og ikke mindst dansen. Jeg har så mange historier om vores oplevelser, men dem vil jeg spare jer for, men blot sige, at det er enig hovedbestyrelse, som indstiller Kurt som formandskandidat.*

*Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige tusind tak til mine kollegaer i hovedbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, administration, drift og Nyborg Kommune. Tak for godt samarbejde, konstruktive drøftelser og hyggelige timer.*

*Pas godt på vores alle sammens Holmegaard.*

Efter beretningen gav dirigenten forsamlingen mulighed for at stille spørgsmål.

#### **Debat/spørgsmål:**

Ingen.

#### **BESLUTNING:**

Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.

**Ad punkt 5 – Valg af formand til hovedbestyrelsen**

Dirigenten oplyste, at formand Max Rasmussen var på valg og han ønskede ikke genvalg. Dirigenten oplyste, at en samlet hovedbestyrelse indstiller næstformand Kurt Bjørnø til formandsposten.

Dirigenten spurgte forsamlingen om der var andre kandidater til posten. Idet der ikke var andre kandidater blev Kurt Bjørnø valgt uden afstemning.

**BESLUTNING:**

Kurt Bjørnø blev valgt som ny formand og takkede generalforsamlingen for deres tillid.

**Ad punkt 6 – Valg af 3 medlemmer til hovedbestyrelsen**

Dirigenten oplyste, at Inge Petersen afd. 45 og Steffen N. Kobberdyb, afd. 5 – var på valg og villig til genvalg.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 3 medlemsposter.

Her meldte følgende sig:

Keld Clement – Afd. 44, Seniorbofællesskabet

Brian Jensen – afd. 12, Møllervangen

De 4 opstillede kandidater præsenterede sig selv.

Keld Clement – Afd. 44, Seniorbofællesskabet

Brian Jensen – afd. 12, Møllervangen

Inge Petersen – afd. 45, Gl. Vindingevej og Bavnehøj Alle

Steffen N. Kobberdyb – afd. 5, Ludvig Hansens Vej

Dirigenten oplyste, at hver husstand havde 2 stemmesedler. At der på stemmesedlen skulle påføres 3 navne ud af de 4 opstillede. Hvis ikke der stod 3 navne på sedlen, ville den blive erklæret ugyldig.

Dirigenten oplyste tillige at mens stemmetællerne talte stemmerne op, blev årsregnskabet gennemgået ved statsaut. revisor Benny Lundgaard.

**Afstemningsresultat:**

Inge Petersen – afd. 45, Gl. Vindingevej og Bavnehøj Alle	197 stemmer
Steffen N. Kobberdyb – afd. 5, Ludvig Hansens Vej	176 stemmer
Keld Clement – Afd. 44, Seniorbofællesskabet	167 stemmer
Brian Jensen – afd. 12, Møllervangen	81 stemmer
	3 blanke

**BESLUTNING:**

Inge Petersen, Steffen N. Kobberdyb og Keld Clement blev valgt for en 2 årig periode.

**Ad punkt 7 – Fremlæggelse og endelig godkendelse af årsregnskabet for perioden 01/07-2017 til 30/06-2018, med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget for 2018-2019**

Revisor Benny Lundgaard fra PWC forelagde boligforeningens regnskab for regnskabsåret 2017-2018.

Grundlæggende kan nævnes:

Selskabsregnskabet viser et lille underskud på 43. tkr, hvilket den afgående formand godt kan være tilfreds med. Generelt har 2/3 af alle afdelingerne et overskud og resten et underskud, dog et meget lille underskud – faktisk er der kun 10 afdelinger i alt.

Til gengæld har alle afdelinger på nær af en, nemlig afdeling 5, et opsamlet resultat, hvilket er udtryk for sunde økonomier.

Et punkt sektoren udfordres på er henlæggelserne og det er også gældende i Holmegaarden. Der udarbejdes vedligeholdelsesplaner, der bestemmer henlæggelsesniveauet. Tidligere har det været sådan, at man laver vedligeholdelsesplaner for 10 år ad gangen, men fra 2020, skal de dække en 30 årig periode. Denne ændring skyldes, at man gerne vil have mere tilstrækkelige henlæggelser og undgå for stor banklån, når der skal skiftes tag eller andre store vedligeholdelsesposter.

Afdelingerne kunne godt bruge flere henlæggelser, men generelt ser niveauet fornuftigt ud.

Der er ikke udlejningsproblemer, hvis man ser bort fra afdeling 20, hvor dette forsat er en udfordring.

Der er tre poster i selskabsregnskabet som er større end det budgetterede og det drejer sig om juridisk assistance, hjemmeside og personaleomkostninger.

Årsagen skyldes, at den nye persondataforordning har medført øget juridisk assistance og så har man valgt at investere i en ny hjemmeside, der gerne skulle være bindeleddet mellem jer og administrationen. Til sidst har en medarbejder i administrationen været på barsel, der har medført øget personaleomkostninger.

På indtægtssiden har man fået ekstra indtægter i form af byggesagshonorar og der ud over har der været en merindtægt på ventelistegebyrer i forhold til budgettet.

Resultat anses for tilfredsstillende.

Sektoren skal effektivisere og generelt finde besparelser på 1,5 mia kroner til 2020. Effektivitet går ud på hvordan sikrer vi en bæredygtig økonomi. En god husleje, gerne så lav som muligt men dog i forhold til den vedligeholdelsesstand ejendommen har.

Holmegaarden skal også bidrage til denne effektivisering og der er flere områder hvor man kan gøre dette.

Blandt andet forsikringspræmien har generelt været høj, da skadeshistorikken i Holmegaarden har været høj. Dette er et område hvor man kan effektivisere og Holmegaarden har blandt andet sat brandalarmer på flere steder.

Renholdelsen ude i afdelingerne er en anden post, hvor man kan effektivisere og det kan man blandt andet gøre ved at slække lidt på den meget høje standard man generelt har haft og acceptere et lidt lavere niveau.

Bestyrelsen arbejder med emnet og det skal den nye bestyrelsen også.

Det er de senere år bliver mere komplekst at administrere det almene og det gælder også for



Holmegaardens administration. De gør det dog rigtig godt.

Egenkapitalen er faldet med 4 mio. hvilket skyldes at dispositionsfonden er faldet. Dette fordi man har givet tilskud til flere af afdelingerne.

Forrentningen af afdelingernes midler har givet et afkast på 1,2% hvilket ligger over benchmark. Renteniveauet er meget lav i øjeblikket, så sammenholdt med dette forrentes midlerne godt.

Spørgsmål:

En lejer fra afdeling 11 havde adskillige spørgsmål til renoveringen i deres afdeling. Der blev svaret på spørgsmålene, hvorefter Jette lukkede drøftelse af, da den ikke var relevant for generalforsamlingen.

**BESLUTNING:**

Årsregnskab 2017/2018 for boligforeningen og afdelingerne samt protokollat blev godkendt ved håndsoprækning.

Budgettet for 2018-2019 blev taget til efterretning.

**Ad punkt 8 – Valg af revisor.**

Bestyrelsen indstillede revisorfirmaet PricewaterhouseCoopers til genvalg.

**BESLUTNING**

Generalforsamlingen godkendte genvalg af PWC som boligforeningens revisor.

**Ad punkt 9 – Valg af 2 suppleanter til hovedbestyrelsen**

Dirigenten oplyste, at valgperioden var 1 år.

Følgende kandidater blev foreslået:

Torden Jandorf, afd. 44 Seniorbofællesskabet  
Kurt Hove, afd. 9, Blomstervejene  
John Elmer, afd. 8, Frisengårdsvej  
Brian Jensen, afd. 12, Møllervangen  
Elsa Knudsen, afd. 45, Gl. Vindingevej, Bavnehøj Alle.

De foreslåede kandidater præsenterede sig selv.

*Afstemningsresultat:*

Elsa Knudsen, afd. 45, Gl. Vindingevej, Bavnehøj Alle.	145 stemmer
Torden Jandorf, afd. 44 Seniorbofællesskabet	96 stemmer
Brian Jensen, afd. 12, Møllervangen	77 stemmer
John Elmer, afd. 8, Frisengårdsvej	59 stemmer
Kurt Hove, afd. 9, Blomstervejene	35 stemmer
	4 blanke

**BESLUTNING:**

1.suppleant: Elsa Knudsen  
2.suppleant: Torben Jandorf

**Hovedbestyrelsen består herefter af:**

Formand	Kurt Bjørnø	(valgt i 2018 for 2 år)
Bestyrelsesmedlem	Inge Petersen	(valgt i 2018 for 2 år)
Bestyrelsesmedlem	Steffen N. Kobberdyb	(valgt i 2018 for 2 år)
Bestyrelsesmedlem	Keld Clement	(valgt i 2018 for 2 år)
Bestyrelsesmedlem	Per Kreutzfeldt	(valgt i 2017 for 2 år)
Bestyrelsesmedlem	Flemming Petersen	(valgt i 2017 for 2 år)
Bestyrelsesmedlem	Erik Aa. Andersen	(valgt i 2017 for 2 år)
1. suppleant	Elsa Knudsen	(valgt i 2018 for 1 år)
2. suppleant	Torden Jandorf	(valgt i 2018 for 1 år)

**Ad punkt 10 – Drøftelse af hovedbestyrelsesoplæg vedr. ændring fra generalforsamling til repræsentantskab**

Flemming Petersen fra hovedbestyrelsen motiverede det udsendte oplæg, hvor hovedbestyrelsen gerne så en ændring fra generalforsamling til repræsentantskab.

*Oplæg, som blev udsendt med indkaldelsen:*

*Kære alle*

*Hovedbestyrelsen har i et stykke tid arbejdet med tanken om at få ændret den øverste myndighed for AB Holmegaarden fra generalforsamling til et repræsentantskab. Årsagen til dette er, at vi i hovedbestyrelsen føler, at det er tid til en mere moderne ledelsesform.*

*Kort oprids af hvad et repræsentantskab er?*

*Repræsentantskabet består af hovedbestyrelsen og f.eks. 2 repræsentanter fra hver afdeling og udgør boligforeningens øverste myndighed.*

*Der er flere ting, vi synes, der taler for et repræsentantskab:*

*Vi tror, at der vil komme flere lejere til afdelingsmøderne, når der skal vælges repræsentanter ind til repræsentantskabet. Derved bliver det nærdemokratiets forlængede arm til øverste myndighed.*

*Det er lettere at indkalde til repræsentantskabsmøde ligeledes når andre vigtige emner skal behandles af øverste myndighed.*

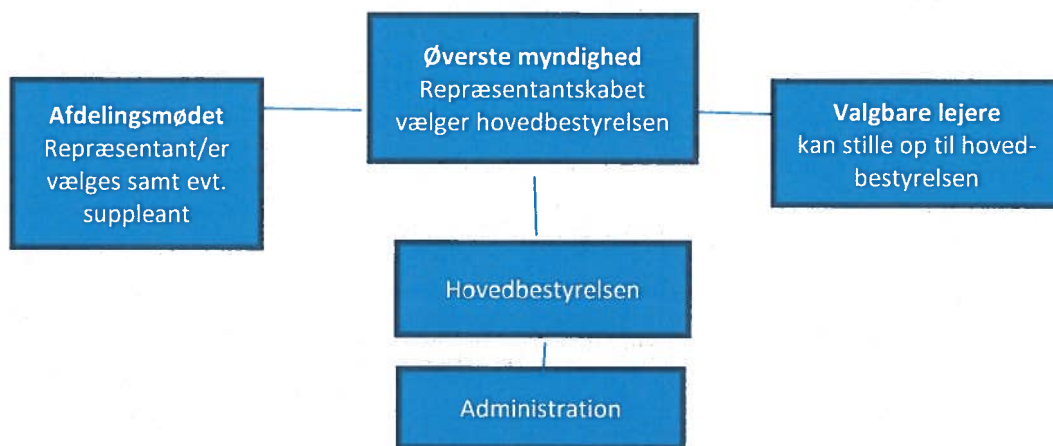
*Idet alle afdelinger er repræsenteret i et repræsentantskab er det ligeledes et ønske, at hovedbestyrelsen kan blive bredere sammensat.*

*Ved sidste generalforsamling deltog kun 4,8% af lejerne med få afdelinger repræsenteret. Det er en lille deltagelse af noget så vigtigt, da generalforsamlingen er øverste myndighed.*

*Et repræsentantskab med f.eks. 2 lejere fra hver afdeling vil betyde en deltagelse på ca. 6% og øverste myndighed vil være mere bredt repræsenteret.*

*Nogle vil anse repræsentantskabet som en begrænsning af beboerdemokratiet, idet kun repræsentanter kan deltage i repræsentantskabsmødet hvorimod alle kan alle komme til generalforsamlingen. Det tager vi gerne en debat om ☺*

*På generalforsamlingen vil hovedbestyrelsen gerne høre hvad I tænker om forslaget, besvare spørgsmål og håbe på en god og konstruktiv debat om emnet.*



Der var en drøftelse af emnet og følgende spørgsmål blev stillet i den forbindelse:

En lejer fra afdeling 23 spurgte hvordan hovedbestyrelsen tænkte at de valgbare lejere rent praktisk kan stille op? Skal de møde op til repræsentantskab og meddele at de ønsker at opstille til hovedbestyrelsen? Vil det sige at alle lejere skal have besked om at nu kan man opstille til hovedbestyrelsen?

Flemming svarede at det er korrekt, at alle kan stille op og blot skal give repræsentantskabet besked herom.

En lejer fra afdeling 9 syntes det var et fint oplæg, men hun var imod repræsentantskab. Hun syntes det var vigtigt at kunne møde op til generalforsamlingen for at møde hovedbestyrelsen.

En lejer fra afdeling 23 spurgte om repræsentantskabet ville være med eller uden medlemsindskud? Om afdelingsbestyrelserne fortsat kan konstituere sig selv? I det hele taget syntes han der var mange uafklarede spørgsmål. Han var meget bekymret for at miste indflydelse, hvis man ikke har mulighed for at komme til generalforsamling.

Jette svarede, at man endnu ikke havde taget stilling til om man skal fortsætte med medlemsindskud som i dag eller om det skal være uden medlemsindskud. Hun forklarede at drøftelsen ved denne generalforsamling handlede mest om at vurdere på muligheden for et styreskifte generelt.

En lejer fra afdeling 7 ville gerne vide hvor mange beboere, der generelt kom til generalforsamlingen contra et muligt repræsentantskab. Hun syntes det vigtigste måtte være at vælge den styreform, hvor flest beboere kom.

Flemming oplyste at der de sidste år ved generalforsamlingen kom 49 husstande og at i et repræsentantskab med f.eks. 2 repræsentanter fra hver afdeling ville der således være 60 husstande tillige med at alle afdelinger således var repræsenteret.

En lejer fra afdeling 23 syntes at generalforsamlingen var mest demokratisk da alle har mulig-



hed for at komme. Ved et repræsentantskab mister man den ene mulighed man har, for at komme til orde. Ved et repræsentantskab har man kun mulighed for at få sin repræsentant i tale og kan man ikke det, så mister man indflydelse, hvilket ikke er beboerdemokratisk.

En lejer fra afdeling 44 ville gerne have en uddybende forklaring på hvorfor bestyrelsen egentlig gerne vil have en anden styreform?

Flemming svarede, at man ønskede en bredere repræsentation hovedbestyrelsen, da den hidtil primært har været sammensat af få afdelinger. Ved et repræsentantskab vil man kunne få en bredere hovedbestyrelse.

En lejer fra afdeling 7 ville gerne vide hvorfor den nye formand gerne vil have repræsentantskab.

Kurt Bjørnø svarede, at generalforsamlingen år efter år var færre fremmødte. 2 store afdelinger har mulighed for styre generalforsamlingen, hvis de kommer talstærke. Dette synes han ikke varvbeodemokratisk.

En lejere synes omvendt at de små afdelinger ville få for stor indflydelse ved et repræsentantskab, modsat Kurt Bjørnøs påstand.

#### **BESLUTNING:**

Ingen beslutning truffet, idet emnet kun var til drøftelse.

#### **Ad punkt 11 – Behandling af eventuelt indkomne forslag.**

Dirigenten oplyste, at der ikke var indkommet forslag.

#### **Ad punkt 12 – Årets nabo/Årets ildsjæl**

Dirigenten gav ordet til Kurt Bjørnø, som oplyste at:

Keld Clement, afd. 44 var indstillet til årets ildsjæl for hans indsats i seniorbofællesskabet.

Morten Høiberg fra afd. 45 for at være en god nabo.

De fik overrakt diplom, blomster og vin.

#### **Ad punkt 13 – Eventuelt**

De to beboere fra stemmeudvalget fik overrakt blomster for deres meget fine indsats af den nye formand Kurt Bjørnø.

Kurt Bjørnø fik ordet og holdt en tale til den afgående formand Max Rasmussen.

*Ja Max, så vil jeg gerne på HB's vegne sige dig tak for et godt og givende samarbejde i dit 12 årige virke som formand i Holmegaarden.*

*Det har jo været en periode hvor Holmegaarden har udviklet sig meget, fra at man kun fokuserede på lav husleje til i dag hvor der fokuseres på trivsel blandt beboerne, renovering og nybyggeri. Du har stået fadder sammen med hovedbestyrelsen til den positive udvikling.*

*Du har altid været fuld af ideer og forslag og du har også altid været fritænker. Du har også været begrænset af den til tider mærkelige lovgivning på det almene område.*

*Du har også igennem dit lange formandskab været garant for at beboernes meninger og henvendelser har været taget seriøst. Du har lært også lært os vigtigheden af at have et stort netværk hvor man kan hente inspiration.*

*Du har med god grund også tordnet mod LBF og deres mærkelige og til tider uforståelige dispositioner.*

*Vi har igennem disse 12 år med dig ved roret fået gennemført mange ting, lad mig nævne:*

*Vi fik egen administration og frigjort os fra BDK*

*Vi igangsatte en 10 års renoveringsplan som vi fortsat følger*

*Vi fik bygget ungdomsboliger på Frisengårdsvej*

*Vi fik bygget Remisegade og sidst Seniorbofællesskabet.*

*Projekter som du har været en stor idemand for. Nu har du så valgt at træde ned fra podiet og nye dit otium med familien og dine fritidsinteresser.*

*Bag dig i dine 12 formandsår har du også haft en stor støtte i dit bagland, man siger jo at bag en lille mand står der altid en stor kvinde. Derfor skal der også lyde en stor tak til din søde kone Susanne for at vi i de mange år har måtte lægge beslag på dig.*

*Til sidst endnu en gang tak for tiden sammen med dig, Max.*

Max og hans hustru Susanne fik overrakt vin og blomster af den nye formand Kurt Bjørnø.

Den afdgående formand Max Rasmussen fik stående applaus fra generalforsamlingen.

Formanden takkede dirigenten for hans indsats og han gav ham en erkendtlighed for indsatsen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:30

Referent: Stine Lilja

4. december 2018



Dirigent



Formand



Referent