

Mandag, den 15. juni 2020, kl. 18.30, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Holbækgården. Mødet var ekstraordinært henlagt til at foregå udendørs i den store gård på grund af COVID-19 situationen.

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**

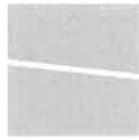
Formanden, Jan Lunderskov, bød velkommen og foreslog, at advokat Nicolai Platzer Funder, som var mødt i stedet for administrator, advokat Bent-Ove Feldung, blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten konstaterede, at der ved generalforsamlingens start var mødt eller repræsenteret 58 medlemmer, heraf 2 ved fuldmagt. Foruden disse var mødt foreningens revisor, Grant Thornton, repræsenteret ved revisor Anette Holmskov.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Beretningen blev på bestyrelsens vegne aflagt af formanden, og der henvises til den vedhæftede skriftlige beretning.

Beretningen gav ikke anledning til debat og dirigenten kunne herefter konstatere, at den var taget til efterretning.



### Ad 3 – årsregnskab 2019/2020, andelskrone og årsbudget

#### A. Årsrapport m.v.

Foreningens revisor, Anette Holmskov gennemgik hovedpunkterne i regnskabet, idet hun indledningsvis fremhævede, at der var tale om et regnskab uden forbehold, og at regnskabsprincipperne var de samme, som i forrige regnskab.

Herefter gennemgik hun de vigtigste punkter i resultatopgørelsen på side 8 med tilhørende noter. Indtægterne var en smule højere end forrige regnskabsår, hvilket hang sammen med, at erhvervslejemål nu var fuldt besat. I øvrigt var udgifterne alt i alt stort set som budgetteret. Derfor var der realiseret et overskud før skat på kr. 3,131 mill., og efter skat og betaling af afdrag var der et overskud på kr. 600.873,00, hvilket beløb var tilført foreningens likviditet.

Herefter gennemgik revisor balancen, der bestod af aktiver og passiver, og under aktiverne blev det nævnt, at foreningens sædvanlige valuar havde vurderet ejendommen til næsten kr. 30 mill. højere end året før, således at den nu var ansat til en markedsværdi på kr. 328,8 mill.

Under passiver fremgik det, at der var hensat til imødegåelse af værdiforringelse eller større projekter – f.eks. af det skrå tag - af ejendommen ca. kr. 11,5 mill. Foreningens egenkapital var på kr. 289.150.424,00. Det var efter revisors opfattelse en særdeles veldrevet forening, som nu havde en friværdi på godt 86 %, en stigning fra 83,5 % året før.

Afslutningsvis gennemgik revisor andelskroneværdiberegningen på side 11 i regnskabet, og det lovpligtige forslag til andelskroneværdi var på kr. 23.000,00, svarende til en stigning på kr. 2.000,00.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at det samlede regnskab, herunder andelskroneværdien, der gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den, var godkendt.

#### B. Budget

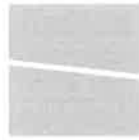
Revisor gennemgik budgetforslaget for 2020/2021, der var aftrykt på side 27. Der var ikke planlagt boligafgiftsstigninger, og omkostningerne var stort set som i forrige regnskabsår, og holdt budgettet, ville foreningen alt andet lige få en likviditetsforøgelse på kr. 1,7 mill.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at budgettet var godkendt.

### Ad 4 – forslag

#### A.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik bemyndigelse til inden den ordinære generalforsamling i 2021, dels at omlægge foreningens lån, og dels at indfri det eksisterende Nykredit-lån med en rente på 7,9800 % p.a. Omlægningen forudsætter følgende: Der omlægges til et lån af samme type (fastforrentet) men med lavere rente, omlægningen må ikke medføre højere husleje/boligafgift, omlægningen må ikke forringe foreningens nuværende likviditet ift. gennemførelse af vedligeholdelse og projekter, og omlægningen må ikke medføre et fald i andelskronen på mere end 2 %.



Der var lejlighed til at drøfte spørgsmålet og stille spørgsmål, og dirigenten kunne herefter konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede tiltrådte forslaget, som herefter var vedtaget.

#### **B.**

Forslag fra Louise Sihm Knudsen., Løgstørgade 21, 4.tv til ændring af "regler for brug af tagterrasse":

"Det indskræpes at støjende musik og adfærd ikke er tilladt efter kl. 23", ønskes ændret og udvidet til: "Tagterrassen bør være røgfri - og musik/ghettoblasterfri zone".

Forslagsstiller motiverede sit forslag ved at forklare, at det efter hendes opfattelse burde være sådan, at alle kunne være i foreningen uden overdreven støj fra terrasserne, og navnlig problemer med efterladte cigaretskodder i potteplanter m.m. var ikke ønskeligt. Da der var tale om to forhold i et, nemlig støj og røg, besluttede dirigenten at dele forslaget op i to forslag, som der skulle afstemmes om hver for sig. Altså forbud mod støj og forbud mod rygning på tagterrasser.

I den efterfølgende diskussion kom en del synspunkter frem, som tilsammen samlede sig i tre grupperinger. En som støttede forslagsstiller, en som mente, at man som andelshaver generelt burde være voksen nok til at rydde op efter sig selv, og endelig en gruppe, som mente, at man med fordel kunne sætte askebægre op i hver anden eller hver tredje opgang ved tagterrasserne, som viceværten så kunne tømme, og i øvrigt ved opslag o.lign. henstille til ordentlig adfærd. De sidstnævnte var dog ikke alternativ forslag til afstemning.

De stillede forslag blev sat til afstemning, hvor der var to stemmer for vedtagelse af begge, hvorfor forslagene blev forkastet.

#### **C.**

Forslag fra Theis Krarup Hansen, Holbækgade 4, 4. tv. om følgende tilføjelse til husorden:

"Larmende adfærd, herunder boldspil og lignende, er ikke tilladt på foreningens fællesarealer efter kl 20:00 på dagen før en hverdag (dvs. søndag til torsdag)."

Forslagsstiller indledte med revidere forslaget til mere præcist at angå den store gård. Ingen andelshavere ønskede at opretholde den oprindelige formulering. Theis motiverede sit forslag derved, at hvis der blev sat en tidsmæssig begrænsning ind i husordenen for støj i gården, så var det lettere at påtale dette, hvis det blev for generende.

Der udspandt sig igen en livlig debat blandt medlemmerne, hvor nogle primært fokuserede på, at det ville være ærgerligt at sætte en dæmper på livet i gården, mens andre mente, at man nok kunne have fordel af at dæmpe støjen om aftenen, da det specielt nogle steder i ejendommen larmede meget. Eller måske man i hvert fald kunne bede børn om at lege noget andet, hvis der havde været tale om "spark-af-bold-mod-mur 1000 gange."

Ved afstemning var der 24 stemmer for, hvorfor forslaget var forkastet.



## **Ad 5 – Formands- og bestyrelsesvalg**

### **A. Formandsvalg**

Formanden, Jan Lunderskov, havde udløb og stillede op til genvalg for en ny 2-årig periode frem til ordinær generalforsamling 2022. Da der ikke var nogen modkandidater, blev Jan genvalgt med applaus.

### **B. Bestyrelsesvalg**

Bestyrelsesmedlemmerne Anne Birkkjær Jacobsen og Ann Berit Holm havde begge udløb, og hvor Anne Birkkjær Jacobsen genopstillede, havde Ann Berit Holm besluttet at takke af i bestyrelsen for denne gang og i stedet måske fokusere på mere konkrete opgaver i foreningen. Der skulle derfor vælgers to bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. Følgende stillede op: Anne Birkkjær Jacobsen, Stephanie Dahl-Jensen, Rune Wium Søndergaard og Camilla Jensen.

Kort ind i afstemningsproceduren meddelte Rune og Camilla, at de ændrede deres kandidatur til at angå de to poster som suppleanter. Anne Birkkjær Jacobsen og Stephanie Dahl-Jensen blev derfor uden modkandidater valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode frem til ordinær generalforsamling 2022.

Foruden disse består bestyrelsen af Per Bredesgaard og Tim Nerenst, der begge er på valg i 2021.

### **C. Suppleantvalg**

Rune Wium Søndergaard og Camilla Jensen blev uden modkandidater valgt som sideordnede suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode frem til ordinær generalforsamling 2021.

## **Ad 6 – valg af administrator og revisor**

Bestyrelsen indstillede til genvalg af såvel administrator som revisor, der herefter blev genvalgt.

## **Ad 7 – eventuelt**

Formand Jan Lunderskov indledte med at omtale et forhold, som var blevet rejst som forslag men som efter aftale med forslagsstiller i stedet blev nævnt som orientering om, at bestyrelsen ville have fokus på dette, nemlig skimmelsvamp i kælderen. Dette forsikrede formanden ville være et fokuspunkt i det nye år.

En anden andelshaver påpegede, at der generelt var problemer med puds på væggene i kældrene, så måske det var på tide med en generel renovering. Dertil svarede formanden, at bestyrelsen vil se på en langsigtet vedligeholdelsesplan, herunder for kælderen.

En andelshavere spurgte ind til en tidligere konstateret skimmelsvamp på lofterne, som blandt andet havde betydet, at et loftsrum var ubrugeligt i en længere periode. Formanden bekræftede, at dette også ville blive taget med i det store projekt vedrørende tage, som ville komme inden længe.



En andelshaver nævnte, at loftsrum visse steder var våde eller fugtige. Dette ville projektet også dreje sig om, oplyste formanden.

En andelshaver var ked af, at vaskemaskinerne af og til lugtede meget dårligt. En anden andelshaver påpegede, at det nok er fordi maskinerne ikke så ofte kører på 90 grader længere og dermed ikke bliver desinficeret. Og man skal huske at tage tøj ud med det samme. Bestyrelsen opfordrede til, at man melder sådanne ting ind til bestyrelsen, hvorefter det bliver tilset. En andelshaver mente, at man måske med fordel kunne overveje en serviceaftale på vaskemaskinerne.

En andelshaver bemærkede vedrørende kælder vægge, at det er vigtigt, at man bruger samme produkt ved efterreparationer af tidligere repareret puds, for at det nye ikke falder for hurtigt af. Hvis man bruger en ny murer, vil denne måske komme til at bruge et forkert produkt.

En andelshaver påpegede, at fugle flere steder havde hakket hul i de runde udluftningsriste på ventilationsåbninger på facaderne. Formanden oplyste, at også dette er et aktuelt indsatsområdet for bestyrelsen.

Vedrørende duer gjorde en anden andelshaver opmærksom på, at man skulle passe på med at fuglene ikke etablerer sig under tagudhæng eller i taget generelt. Dette ville blive taget med i overvejelserne vedrørende renovering af tag.

Stadig i dyreriget havde en andelshaver i det seneste år observeret nogle meget store sølvfisk i lejligheden, angiveligt en invasiv art ved navn "Skægkræ". Andre havde også set disse, og andelshaveren opfordrede bestyrelsen til at bekæmpe disse i fællesskab i ejendommen, hvilket skulle være nødvendigt. Bestyrelsen ville tage det med i overvejelserne.

En andelshaver var ked af meget høj støj fra den kommunale bygning på den anden side af Svendborggade og andre andelshavere havde også hørt dette. Bestyrelsen vil ifølge formanden overveje, hvad man kunne gøre ved det.

En andelshaver mente, at det kunne være på tide at skifte dør ud til opgangene, da de var meget tynde og på ingen måde isolerede mod lyd fra opgangen. Bestyrelsen oplyste, at de gamle døre er af en rigtig god og hård kvalitet så det generelle tilsvarende produkt på markedet kan ikke hamle op med det, hvorfor bestyrelsen havde besluttet at beholde dørene. En total udskiftning havde tidligere vist sig at ville koste mellem 5 og 7 millioner kr.

Andre andelshavere foreslog, at man for at lydisolere kunne sætte en tætningsliste rundt i døren og måske kunne man overveje at sætte en plade på indersiden af døren.

En andelshaver havde bemærket, at foreningens vedtægter ikke indeholdt et minimumskrav for fremmødte medlemmer for at være beslutningsdygtig på generalforsamlingen, som ellers var almindeligt. Hvis der var andre sådan er usædvanlige forhold i vedtægterne, burde man måske overveje at få lavet en gennemgang af vedtægterne.

Bestyrelsen rundede af med at minde om, at hvis man skulle holde fest, var det meget vigtigt at huske at lave opslag om det i opgangene i god tid, så folk var advaret.



Afslutningsvis var der en stor tak fra de fremmødte medlemmer til bestyrelsen og ikke mindst Ann Berit, som var afgangende bestyrelsesmedlem og som fik gaver i den anledning.

Generalforsamling hævet kl. 20.10.

Som dirigent og referent:

Advokat Nicolai Platzer Funder

# A/B HOLBÆKGÅRDEN



3. juni 2020

## Formandens beretning

### Covid-19

Grundet Covid-19 sendes beretning ud før generalforsamling. Generalforsamlingen finder sted mandag den 15. juni i Store Gård og afvikles i et kortere tidsrum end normalt. Vi satser på at få afviklet mødet på en time fra kl. 18.30 til 19.30. Kun én deltager pr. lejlighed må deltage for at undgå for mange mennesker.

Eventuelle spørgsmål til beretningen bedes sendes skrifteligt til bestyrelsesmailen - senest torsdag den 11. juni, således at vi minimerer tiden med spørgsmål ved generalforsamlingen.

Andelsbeboerne er som altid velkomne til at stille forslag til generalforsamlingen, men grundet forventningen om et kortere møde vil bestyrelsen sortere disse forslag, så kun det der virkelig haster kommer på generalforsamlingen – resten vil blive behandlet på efterfølgende bestyrelsesmøder. Husk at forslag fra beboerne skal være sendt til bestyrelsen senest 1 uge før generalforsamlingen – hvilket vil sige 8. juni.

### Bestyrelsesåret 19/20 der er gået

Sæsonen 2019/2020 har ikke kun været præget af Covid-19, selvom det efterhånden kan føles sådan. Som altid har vi bestyrelsen haft fokus på fastholdelse af foreningens solide økonomi. Vi har også haft fokus på viceværtsopgaverne i forbindelse med viceværtskifte, hvilket uddybes i næste afsnit.

### Loppemarked/gårdfest

I det forgangne år har vi traditionen tro afholdt et hyggeligt loppemarked og gårdfest. I skrivende stund håber vi at det bliver muligt at afholde dette års loppemarked og gårdfest til august måned, men det afhænger af udmeldingerne fra myndighederne.

### Vicevært

Vores vicevært Martin har fundet nye udfordringer og stoppede i marts måned. I stedet har vi fået ansat Kjeld Madsen der nu er fast vicevært i foreningen, hvilket vi i bestyrelsen er meget glade for. Vi har samtidig besluttet at fortsætte ordningen med en vicevært til den daglige drift af ejendommen, mens ABC trappevaskfirmaet står for trappevasken.

### Omlægning af lån

Bestyrelsen har anvendt sin fuldmagt givet på sidste generalforsamling til at omlægge foreningens hovedlån på 33,4 mio. kr. til en lavere rente på 0,84% om året der giver et fornuftigt økonomisk udgangspunkt for foreningen fremadrettet. Samlet rentebesparelse for de næste 30 år er omtrent 400.000 kr. årligt.

# A/B HOLBÆKGÅRDEN



## **Erhvervslejemål**

Vore private erhvervslejemål (Frisør Nord, Ballonbutikken osv.) har haft det svært under Covid-19 og de har haft indtægtstab for store dele af marts måned og for hele april måned. Derfor har bestyrelsen besluttet at fritage de private erhvervslejemål for husleje i april måned for at yde en hjælpende hånd i denne svære situation.

Endelig bør det nævnes, at alle erhvervslejemål i det forløbne år har været udlejede, så for første gang i flere år kan vi præstere fuldt udnyttede erhvervslokaler, hvilket er dejligt.

## **Vedligeholdelsesplaner**

### **Tørrelofter**

Vore fine bygninger har nydt godt af de senere års mange bygge- og vedligeholdelsesprojekter, såsom den omfattende facaderenovering for nogle år siden. Der har ikke været større projekter de seneste 2-3 år. Derfor er der nu behov for at få projekteret nye indsatsområder for vedligeholdelse og renovering. Et eksempel herpå er fugt på tørrelofterne, der vil være i fokus i det nye bestyrelsesår. Vi har derfor afsat 10 mio. kr. i det kommende års budget til en gennemgribende renovering af taget (den skrå del), vinduer og forebyggelse mod fugt og indtrængende vand fra taget.

### **Gårdmiljøer**

Herudover vil vi have fokus på de indre gårdmiljøer i store og lille gård, der trænger til en kærlig hånd. Det er 10 år siden, gården blev etableret og vi kan nu se, at træværket flere steder forfalder. Bestyrelsen vil have fokus på dette i det kommende år og vil få udarbejdet en række forslag til forbedringer. Beboerne er velkomne til at henvende sig over mail med forslag forbedringer af gårdmiljøerne.

### **Pudslaget**

Flere steder rundt om på bygningen nær overfladen og i kældre er der behov for en større gennemgang og reparation af det yderste pudslag, der smulder fordi grundvandet ligger højt. En kendt problematik der ikke har ændret sig de 114 år bygningen har stået. Bestyrelsen vil have fokus på dette i det kommende år.

### **Tagterrassen**

På tagterrassen skal der findes en løsning til at reparere de løse brædder rundt om på tagterrassen, hvilket bestyrelsen også vil have i fokus det kommende år.

## **Øvrige orienteringer**

### **Trappevask**

Bestyrelsen har udvidet trappevaskservicen fra ABC rengøringsfirmaet, således at der fremover vaskes fortrapper hver uge, i stedet for kun 3 gange om måneden som hidtil. Bagtrapperne vaskes fortsat 1 gang om måneden.



# A/B HOLBÆKGÅRDEN



## Mindesten

Der vil blive nedsat en såkaldt "snublesten" ved Løgstørgade 19 den 29. juli i år for at markere, at en jødisk kvinde boede her i bygningen under 2. verdenskrig. Det er en stor glæde, at vi kan bidrage til en større historisk bevågenhed. Der bør også nævnes, at der 4. maj blev sunget fællessang "En lærke letted" i store gård, som en lille happening under covid-19.

## Byggesager

Der vil blive udarbejdet en mere detaljeret vejledning for processen om byggesager der fx involverer ændring i bærende vægge, da disse processer kan være svære at gennemskue for andelshavere, der ikke tidligere har haft erfaring med sådanne projekter.

## Nabostøj

Det vil være muligt for andelshaverne at deltage i projektet "sammen om nabostøj", hvor institut for Antropolgi ved Københavns Universitet stiller deres ekspertice til rådighed ved et invitere interesserede andelshavere til et forløb med det formål at højne bevidstheden om nabostøj. Hvis der er interesserede beboere der til vide mere er I velkomne til at skrive til bestyrelsesmailen – gerne med deltagelse af en hel opgang.

## Oprydning

De fælles loftsområder trænger til en oprydning, ligesom cykelkældrene trænger til en oprydning af gamle cykler/køretøjer. Bestyrelsen og viceværten har fokus på dette i det kommende år.

## Fællesarealer

Bestyrelsen opfordrer til, at alle passer på fællesarealer som grill og havemøbler og sørger for at holde disse rene efter brug. Ved spisning er det vigtigt at borde aftørres og madrester fjernes fra jorden, da der ellers kan komme rotter. Forældre skal huske at rydde op på deres børn vegne efter endt leg i gårdene.

## Affaldssortering

Husk at sorterer affald korrekt. Flasker og glas skal til flaske containere uden for vores bygning. Kast ikke plastic og tomme pizzabakker i papcontainerne. Viceværten sætter nye vejledende skilte op.

## Storskrald

En del af de mange møbler og ting der bliver sat ned i storskraldsrummet kunne eventuelt komme andre andelsbeboere til gode. Andelsbeboerne er velkomne til frit at tage/bytte med de ting, der står i rummet, inden det tømmes én gang om ugen (onsdag).

## Brandfare

Endelig bliver bestyrelsen nødt til at pointere at vore tørlofter hverken må anvendes til afholdelse af fester eller til overnatning. Der har været flere episoder i det forgangne år, hvor primært unge mennesker har overtrådt dette og har festet på tørloftet samtidig med at der bliver røget cigaretter og hash. Tørlofterne er et brandfarligt sted og et enkelt efterladt skod kan potentielt sætte taget i brand.

# A/B HOLBÆKGÅRDEN



---

## Forslag fra bestyrelsen

### Nye dørtelefoner

Flere af dørtelefonerne og kaldeanlæg på yderdørene er defekte eller virker dårligt. Der behov for at få udskiftet til nyere og smartere dørtelefonssystem. Bestyrelsen vil sætte gang i en undersøgelse af muligheder og tilbud på dette i det nye bestyrelsesår.

### Bestyrelsesvalg

Bestyrelsen opfordrer nye medlemmer til at stille op til bestyrelsesvalget ved generalforsamlingen, da der mangler 3 pladser for det kommende bestyrelsesår 20/21. Dette grundet vores medlemmer Ann-Berit og Phillip har valgt at stoppe, samt der herudover udestår en suppleantpost.

Stor tak til Ann-Berit og Phillip for deres indsats.

## Afrunding

Samlet set går rigtigt godt i vores andelsforening. Økonomien er solid og vi står godt rustet til at klare fremtidige renoveringsprojekter. Samtidig har været mit første år som formand, hvilket har været meget spændende og lærerigt.

Hvis der er interesse blandt beboerne i, at kunne deltage i udvalgte projekter, som enten arrangeres af bestyrelsen, vicevært eller af de enkelte beboerne selv, så tøv ikke med at sende en mail til bestyrelsesmailen ([bestyrelsen@abholbaekgaarden.dk](mailto:bestyrelsen@abholbaekgaarden.dk)).

Afslutningsvist vil jeg på vegne af bestyrelsen sige tak til alle beboere og tak for det gode naboskab.

MVH:

På vegne af bestyrelsen

Jan Lunderskov (Formand)