



Torsdag, den 17. juni 2021, kl. 18.30, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Holbækgården i foreningens gård.

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 og referent

Formanden Jan Lunderskov bød velkommen og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent og referent, hvilket der ingen indvendinger var mod.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret 36 andelshavere ud af 158 andele.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen udsendte bestyrelsesberetning. Dirigenten kunne konstatere, at der ingen spørgsmål eller kommentarer var til beretningen.

Herefter fik formanden ordet med henblik på at takke det afgangede bestyrelsesmedlem Per Bredesgaard for 25 års arbejde for foreningen – enten som formand eller som bestyrelsesmedlem. Som følge af, at Per Bredesgaard ikke selv kunne være til stede på generalforsamlingen, oplæste formanden et takkebrev fra Per Bredesgaard, som anførte, at det havde været 25 spændende år med hensyn til varetagelse af foreningens interesser. Han takkede for den store opbakning fra de mange års medbestyrelsesmedlemmer, revisor og administrator.

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab 2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget

A – årsregnskab

Revisor Annette Holmskov gennemgik årsregnskabet, og hun indledte med at fremhæve, at der ingen forbehold var fra revisors side.



Regnskabet var lovligt aflagt og gav et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver.

Herefter gennemgik revisor resultatopgørelsen på side 8, og her blev det fremhævet, at foreningen stadigvæk havde seks lejere tilbage. Der havde således ikke været lejerfraflytninger i året og derfor ingen salg af andele fra foreningens side. Som følge af Corona-krisen havde der været en vis tomgang i erhvervslejemålene, hvilket gav sig udslag i lavere lejeindtægter og derfor lidt mindre indtægter end budgetteret.

Under udgiftsgennemgangen nævnte revisor, at ejendomsskattebeløbet på kr. 604.068,00 var det samme som i 2019, og forklaringen var, at det var det maksimale beløb, Københavns Kommune kunne opkræve. Det var endnu uklart, hvorledes den fremtidige ejendomsbeskatning ville blive beregnet.

Renovationsudgiften var blevet en del større, hvilket primært var forårsaget af de nye sorteringsregler.

Personaleomkostningerne var faldet væsentligt, og hovedårsagen hertil var, at foreningen nu kun beskæftigede én vicevært og i øvrigt et eksternt ejendomsservicefirma.

Foreningsomkostningerne var også faldet væsentligt.

Foreningens pengeinstitut debiterede endnu ikke negativ rente, men det var sikkert kun et spørgsmål om tid.

Da foreningen nu havde opbrugt sine fradrag – for afholdte vedligeholdelsesudgifter –, skulle der betales skat med kr. 12.588,00 i regnskabsåret.

Efter betalte prioritetsafdrag med kr. 2.583.489,00 var der et resultat til overførsel til næste regnskabsår på kr. 1,846 mill.

Herefter gennemgik revisor balancen, der bestod af aktiver og passiver. Særligt blev det fremhævet, at ejendommen var blevet vurderet af en valuar, der havde sat værdien til kr. 330 mill. Forslaget til fastfrysning af valuarvurderingen ville blive gennemgået under andelskroneværdiberegningen.

Under aktiver fremgik det, at der var en likvid beholdning på kr. 9,4 mill. Dette beløb indeholdt en andelshavers salgstilgodehavende på kr. 1,471 mill. Det resterende beløb var foreningens likviditet.

Herefter blev passiverne gennemgået, og det blev fremhævet, at egenkapitalen var på kr. 295.527.200,00, hvilket var 86% af foreningens aktiver. Dette var et meget flot resultat.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, hvorefter revisor overgik til at gennemgå andelskroneværdiberegningen på side 11.

Indledningsvis fremhævede revisor, at der efter det såkaldte Blackstone-indgreb var skabt mulighed for andelsboligforeninger til at fastfryse en valuarvurdering, indhentet inden 1. juli 2020. Foreningens valuarvurdering var indhentet den 31. marts 2020, og det var derfor bestyrelsens forslag, at der

skete fastfrysning. Fastfrysning af valuarvurderingen kunne fastholdes, indtil foreningen fik en ny valuarvurdering til brug for fastsættelse af andelskroneværdien eller i øvrigt ændrede regnskabsprincip. Det forhold, at revisor hvert år stillede krav om at få en valuarvurdering, var ikke det samme som en ændring af andelskroneværdiberegningen. Dette krav var udelukkende afstedkommet af, at revisor i henhold til årsregnskabsloven skulle sikre sig, hvad dagsværdien var af ejendommen. Fastfrysningen, hvis den blev vedtaget, gjaldt, som nævnt, så længe foreningens generalforsamling måtte ønske det. I øvrigt kom der en ny vejledning til næste år, og måske det ikke længere ville være nødvendigt at indhente en dagsværdiberegning.

Den konkrete andelskroneværdiberegning blev gennemgået, herunder reservefondshensættelsen, og bestyrelsens lovpligtige forslag til andelskroneværdifastsættelse var på kr. 23.500,00, hvilket indebar en stigning på kr. 500,00 pr. fordelingstal.

Nøgletalsskema 4 var til stede på generalforsamlingen.

Afslutningsvis forespurgte dirigenten, om regnskabet, herunder andelskroneværdien, kunne godkendes, og dirigenten kunne konstatere, at samtlige de fremmødte og repræsenterede godkendte regnskab og andelskroneværdi. Andelskroneværdien gælder, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den.

B – budget 2021/2022

Revisor gennemgik budgettet, og det blev fremhævet, at når der på ny var afsat til indkøb af møbler og grill til tagterrassen, var årsagen den, at der ikke i afvigte regnskabsår var sket indkøb, som ellers planlagt.

Skattebeløbet ville i regnskabsåret 2021/2022 vokse til kr. 70.000,00. Når nye vedligeholdelsesprojekter var gennemført og betalt, ville foreningen have nye skattemæssige fradrag.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede oplyst, hvad viceværtsservice eksternt på kr. 145.000,00 vedrørte. Svaret var, at det var trappevask og snerydning.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at budgettet var godkendt.

Ad 4 – forslag

1.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at bekæmpelsen af skægkræ blev foretaget som et foreningsprojekt i henhold til tilbud af 18. maj 2021 fra Bug Busters Skadedyrssikring ApS og til en samlet udgift inkl. moms på ca. kr. 200.000,00.

Bestyrelsen gennemgik forslaget og baggrunden for dette, herunder at skægkræ nærmest var "kæmpe sølvfisk". Bekæmpelsen ville ske ved, at der blev lagt gift bag panelerne i lejlighederne, og denne gift holdt i ca. ét år. Behandlingen var allerede med succes sket i én til to lejligheder.

Der var et spørgsmål om, hvorvidt der også ville ske skægkræ-bekæmpelse i loftsrummene. Tilbudet indeholdt ikke en sådan bekæmpelse, idet det var en anden behandlingsform, der skulle til.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt det var nødvendigt at sætte forslaget under afstemning og kunne konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende forslaget.

2.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik en bemyndigelse i samarbejde med Rådgivende Ingeniørfirma Bang & Beenfeldt A/S at få udarbejdet et udbudsmateriale i forbindelse med et tagrenoveringsprojekt. Der var fire faser, nemlig fase 1, der indebar planlægning og ansøgning til kommunen, udarbejdelse af handlingsplan og budget for projekterne, samt undersøgelse af planmæssige forhold og krav fra myndigheder, hvorefter der skulle udarbejdes et oplæg til generalforsamlingen med henblik på vedtagelse af det endelige projekt.

Fase 2 indebar udarbejdelse af udbudsmateriale, herunder tegninger, beskrivelser, tilbudslister, udbudsbreve m.v., hvorefter der skulle indhentes tilbud fra tre-fire entreprenører i form af en licitation.

Fase 3 og 4 indebar projektets udførelse.

På dirigentens foranledning præciserede bestyrelsen, at forslaget skulle forstås sådan, at dét bestyrelsen ønskede vedtaget på nærværende generalforsamling, var en bemyndigelse til at indgå en rådgiveraftale med Bang & Beenfeldt A/S med henblik på udførelse af fase 1 og 2, således at det detaljerede udbud blev udfærdiget, hvorefter selve den konkrete udførelse og indgåelse af aftale med entreprenør skulle godkendes på en ny generalforsamling. De omkostninger, der var forbundet med rådgivningen fra Bang & Beenfeldt, herunder udarbejdelsen af udbud m.v., skulle naturligvis afholdes af foreningen.


En repræsentant fra Bang & Beenfeldt var til stede på generalforsamlingen med henblik på at give nærmere oplysninger om projektet, og han oplyste blandt andet, at tanken var, at foreningens nuværende eternit-skiffer skulle udskiftes med natur-skiffer – enten kinesisk eller portugisisk. Videre skulle tagrenderne udføres i zink. De var p.t. udført i plastik. Idéen var at føre ejendommen tilbage til den oprindelige "arkitektur", som det blev udtrykt. Såfremt forslaget blev vedtaget, var det meningen, at udbuddet skulle foreligge inden julen 2021.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem foreslog, at bestyrelsen som en del af projektet udvidede det med renovering af tagterrassen. Et andet medlem foreslog, at der skete duesikring, således at duerne ikke kunne komme ind under taget. Et medlem fik oplyst, at der ikke ville blive opstillet et samlet stillads i forbindelse med en eventuel tagrenovering. Der ville ske etapevis opstilling, og det kunne i øvrigt være, at arbejdet kunne udføres fra platforme. Der ville være byggestøj. Det fik et medlem til at spørge, hvor lang tid arbejdet ville tage, og svaret var, at for eksempel arbejdet fra Holbækgade-siden var fastlagt til at vare ca. seks uger.

Dirigenten forespurgte, om forslaget ønskedes sat under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at dette ikke var tilfældet, idet samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende forslaget, hvorefter bestyrelsen fik den i forslaget anførte bemyndigelse.

3.

Bestyrelsen havde stillet forslag om skift af fibernet-leverandør fra Andels.net til Fiberby, alt som beskrevet i det med indkaldelsen udsendte prospekt og tilbud fra Fiberby.



Rune Søndergaard gennemgik forslaget, og på flere medlemmers forespørgsel blev det præciseret, at der rent faktisk var tale om en besparelse, set i relation til det nuværende abonnement med Andels.net, idet det var – som det blev udtrykt – ”den røde bjælke” på side 2, der indeholdt prisoplysningerne. Hastigheden var den samme, både hos Andels.net og Fiberby, men der ville altså være en besparelse, og videre var der en større sikkerhed for, at anlægget ikke gik ned. Andels.nets anlæg fik strømforsyning fra opgangene, og såfremt strømmen gik her, ville nettet gå ned.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og at kommentere, og et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at der i forvejen var to kabelbakker op til hver lejlighed. Rent faktisk kunne der derfor ”teoretisk” ske levering fra to forskellige leverandører.

Et andet medlem ønskede administrators kommentar til, at foreningen skulle påtage sig tre års uopsigeligthed. Administrator svarede, at andelsboligforeningen ikke var erhvervsdrivende, hvorfor der ud fra forbrugerbeskyttelsesmæssige regler næppe kunne aftales så lang en bindingsperiode. Rune Søndergaard gjorde opmærksom på, at han fra Fiberby havde fået oplyst, at de tilbudte priser kun holdt, såfremt foreningen påtog sig en bindingsperiode på tre år. Administrator konkluderede herefter, at den nærmere forhandling måtte ske mellem bestyrelsen og Fiberby, såfremt forslaget blev vedtaget.

Forslaget blev herefter sat under afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at 21 ud af de 36 fremmødte eller repræsenterede stemte for forslaget, der herefter var vedtaget.

4.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den blev bemyndiget af generalforsamlingen til inden den ordinære generalforsamling i 2022, dels at omlægge foreningens lån, og dels at indfri Nykredit lån med en rente på 7,9800% p.a. Omlægningen forudsatte følgende: Der skulle omlægges til et lån af samme type (fastforrentet), men med lavere rente, omlægningen måtte ikke medføre højere husleje/boligafgift, omlægningen måtte ikke forringe foreningens nuværende likviditet i forhold til gennemførelse af vedligeholdelse og projekter, og omlægningen måtte ikke medføre et fald i andelskronen på mere end 2%.

Et medlem ønskede oplyst, hvad der var årsag til, at foreningen havde et lån med en årlig rente på 7,98%, og hvorfor lånet ikke blot var indfriet. Revisor svarede, at det var et lån med en restgæld på ca. kr. 800.000,00, og det kunne kun indfries til en overkurs, som vist p.t. var på 110. I øvrigt var der byfornyelsesstøtte på lånet.

Herefter kunne dirigenten på forespørgsel konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede kunne godkende bestyrelsens forslag.

5.

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik en bemyndigelse til, dels at forhandle videre enten med Jupiter El-Installation ApS eller lignende firmaer, dels til at indgå en endelig aftale om installation af nye dørtelefoner, primært ud fra de specifikationer, der var indeholdt i det tilbud, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen og til et beløb på maksimalt kr. 1.069.300,40.

Rune Søndergaard fra bestyrelsen begrundede forslaget og fremhævede i den forbindelse, at ledninger så vidt muligt skulle fræses ind i væggene, så der var så lille en risiko som muligt for, at ledningerne ikke blev skåret over og videre, at bestyrelsen bevidst havde valgt ikke at få en kameraløsning, idet en sådan var meget dyr. Hvorvidt der kunne ske udbygning med en kameraløsning, kunne overvejes i forbindelse med de forhandlinger, der skulle finde sted med en eventuel leverandør.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og det blev afklaret, at forslaget indebar, at et nyt dørtelefonanlæg både skulle kunne bruges via Wi-Fi og analogt. Flere medlemmer lagde vægt på, at de ikke ville have Wi-Fi løsning. Der skulle så vidt muligt være valgfrihed inde i lejligheden med hensyn til placering af dørtelefonen. Endelig var der et medlem, der gjorde opmærksom på, at der skulle forefindes en sikkerhedsprotokol, således at anlægget ikke kunne hackes.

Dirigenten kunne afslutningsvis konstatere, at samtlige de fremmødte eller repræsenterede godkendte forslaget, og bestyrelsen havde derfor den anførte bemyndigelse.

Ad 5 – formands- og bestyrelsesvalg

A.

Som ny formand i ét år blev valgt Stephanie Dahl-Jensen.

B.

Den fratrådte formand Jan Lunderskov blev valgt for en toårig valgperiode, således at han er på valg i 2023. Tim Nerenst blev genvalgt ligeledes for en toårig bestyrelsesperiode. Den tidligere suppleant Rune Søndergaard blev valgt for en etårs bestyrelsesperiode, således at han er på valg i 2022, og tilsvarende blev som nyt medlem af bestyrelsen valgt Victor Qvist.

Victor Qvist havde lejlighed til at præsentere sig selv, og han oplyste, at han var uddannet bygningsingeniør og havde stor erfaring med byggesager, hvorfor han regnede med at kunne bidrage med stor erfaring til det kommende bestyrelsesarbejde.

C.

Som suppleanter blev valgt Lone Klöcker og Philip Sem Dambæk.

Ad 6 – valg af administrator og revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg, hvilket generalforsamlingen var enig i.

Ad 7 – eventuelt

Flere medlemmer gjorde opmærksom på, at nogle af fortrapperne kunne trænge til ny linoleum, samt maling i opgangene.

Andre medlemmer gjorde opmærksom på, at trapperengøringen ikke var optimal og videre, at den sæbe, der blev benyttet, lugtede fælt. Et bestyrelsesmedlem havde spurgt rengøringsfirmaet, om der kunne vælges en anden sæbe, men svaret havde været, at det kunne der ikke. Et medlem, der

selv beskæftigede sig med rengøring, anførte, at det udelukkende var et spørgsmål om valg af produkt. Videre anførte han, at det største problem var, at trapperne rent faktisk trængte til en gennemgribende hovedrengøring.

Bestyrelsen henledte opmærksomheden på, at der ikke var noget reservationssystem med hensyn til brug af tørretumblerne i vaskeriet. Af denne årsag måtte tøj, der var sat til tørring i tumblerne, ikke blot fjernes. Om der skulle indføres et reservationssystem, måtte den nye bestyrelse eventuelt overveje.

Der lød fra bestyrelsens side en kraftig opfordring til, at medlemmerne tilmeldte sig administrationssystemet ProBo. Der blev henvist til den skrivelse, der var udsendt sammen med indkaldelsen. Flere medlemmer ønskede oplyst, hvilken nytte ProBo kunne gøre, og det blev fra bestyrelsens og administrators side oplyst, at der kunne kommunikeres internt mellem medlemmerne, og vicevæerten kunne skrive ud til alle medlemmer på én gang, og det samme gjaldt for bestyrelsens vedkommende. Der var et notifikationssystem indeholdt, således at et medlem kunne vælge at få en mail om nyheder i ProBo.

Afslutningsvis takkede den nye formand for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.40.

Som dirigent og referent:



Advokat Bent-Ove Feldung