



Mandag, den 17. juni 2019, kl. 18.30, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Holbækgården i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø.

Dagsordenen var, som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og årsbudget.
4. Forslag.
5. Valg af formand, øvrige bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Følgende passede på generalforsamlingen:

#### **Ad 1 – valg af dirigent**

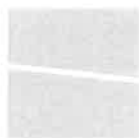
Formanden, Sarah Deis-Bach bød velkommen og foreslog, at administrator blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten konstaterede, at der ved generalforsamlingens start var mødt eller repræsenteret 63 medlemmer. Foruden disse var mødt foreningens revisor, Grant Thornton, 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.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen, ønskede et medlem oplyst, hvad der var årsag til, at der ikke var ansat en afløser i stedet for Teddy. Bestyrelsen svarede, at denne havde vurderet, at det først skulle komme an på en prøve, om en mulig løsning kunne være et eksternt rengøringsfirma som afløser for Teddy. Bestyrelsen havde derfor besluttet i en prøveperiode – der formentlig ville vare seks måneder eller måske frem til den næste ordinære generalforsamling – at indgå aftale med et firma, der kunne vaske trapperne. Dette skulle ske under overopsyn af den tilbageværende vicevært, Martin, som var foreningens daglige leder, hvad angik ejendomsservice.



Et andet medlem spurgte, hvad der var årsag til, at de løse bjælker på tagterrassen ikke blot blev fjernet og erstattet af nye bjælker. Bestyrelsen svarede, at foreningens bygningssagkyndige havde kigget på tagterrassebelægningen, og forholdet var det, at der var gået råd i de underliggende tværgående bjælker, som skulle udskiftes. Det var derfor ikke hensigtsmæssigt blot at udskifte enkeltbrædder. Ifølge den tekniske rådgiver var der dog ikke sikkerhedsmæssige problemer forbundet med rådangrebene. Renoveringen skulle føre til, at der ikke for fremtiden løb vand ned i tagkonstruktionen.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at beretningen var taget til efterretning.

### **Ad 3 – årsregnskab 2018/2019, andelskrone og årsbudget**

#### **A. Årsrapport m.v.**

Foreningens revisor, Anette Holmskov gennemgik regnskabet, idet hun indledningsvis fremhævede, at der var tale om et regnskab uden forbehold, alt som det fremgik af side 3, øverst.

Regnskabsprincipperne var de samme, som i forrige regnskab.

Herefter gennemgik revisor resultatopgørelsen på side 8 med tilhørende noter. Indtægterne var en smule mindre end i forrige regnskabsår og også i forhold til budget 2018/2019. Årsagen hertil var, at det erhvervslejemål, der var omtalt i bestyrelsens beretning, havde haft lejefrihed i seks måneder; mod at lejeren selv havde betalt for renoveringen af lokalerne.

I øvrigt var udgifterne stort set som budgetteret. Det blev i den forbindelse fremhævet, at når personaleomkostningerne stort set var de samme som anført i budgettet, var den primære årsag hertil, at Teddy først var holdt op ved begyndelsen af det nye regnskabsår.

Før skat var der et overskud på kr. 3,476 mill., og efter skat og betaling af afdrag var der et overskud på kr. 993.115,00, 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 kr. 9 mill. højere, således at den nu var ansat til en markedsværdi på kr. 301,9 mill.

Under passiver fremgik det, at der var hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen ca. kr. 4,5 mill. Da der havde været flere salg pr. den sidste dag i regnskabsåret, var der et skyldigt beløb på ca. kr. 3,2 mill. til de sælgende andelshavere. Differencen til den likvide beholdning på kr. 8,064 mill. var foreningens overskydende likviditet, og dette gav sig nu også udslag i det forslag, der senere skulle behandles om eventuel indfrielse af et realkreditlån.

Foreningens egenkapital var på kr. 259.168.593,00.

Det var efter revisors opfattelse en særdeles veldrevet forening, som nu havde en friværdi på 83 %.



På dirigentens foranledning gennemgik revisor herefter det nye nøgletalsskema 4, som var lovpligtigt. Det måtte ikke indarbejdes i regnskabet og skulle udsendes til samtlige medlemmer af andelsboligforeningen sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Skemaet blev gennemgået post for post, og en række af de tal, som i øvrigt fremgik af regnskabet, fremgik også af nøgletalsskemaet, herunder friværdiprocenten og den foreslåede andelskroneværdi, samt valueruderingens resultat. I øvrigt sås det ud af H1, at boligafgiften svarede til kr. 610,00 pr. m<sup>2</sup>.

Afslutningsvis gennemgik revisor andelskroneværdiberegningen på side 11 i regnskabet, og det lovpligtige forslag til andelskroneværdi var på kr. 21.000,00, svarende til en stigning på kr. 1.000,00. Som noget nyt var der i note 26 andel for andel en specifikation af, hvad andelsværdien var for den konkrete lejlighed. Revisor tog det forbehold, at der kunne være fejlskrivninger, men det samlede beløb var det korrekte.

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 2019/2020, 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 – igen – på kr. 1 mill.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at budgettet var godkendt.

## **Ad 4 – forslag**

### **A.**

*Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik en bemyndigelse til enten at indfri det eksisterende Nykredit-lån med en rente på 7,9800 % p.a. og med en restgæld på kr. 985.544,00, eller også at omprioritere lånet (såfremt dette måtte vise sig mere fordelagtigt at bevare ydelsesstøtten).*

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.**

*Bestyrelsen havde stillet forslag om, at den fik en bemyndigelse til at foretage omprioritering af foreningens øvrige realkreditlån i det omfang, der ikke optages swaplån og ikke omlægges til afdragsfri lån, og der kan opnås en ydelsesbesparelse uden fald i den vedtagne andelskroneværdi.*

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede tilføjet, at bestyrelsen heller ikke måtte optage flexlån som en del af omprioriteringen. Bestyrelsen bekræftede, at den ikke tidligere havde praktiseret flexlånsoptagelse, hvorfor dette heller ikke ville komme på tale, såfremt der i øvrigt skulle ske omprioritering.

Et medlem henlede opmærksomheden på, at der ved op- og nedkonvertering, måske med 1 %-lån, var mulighed for at skære noget af restgælden af. Revisor supplerede her med oplysning om, at det var korrekt, at der var denne mulighed, men at 1 %-lån i øvrigt var med fast rente. Kursen var på ca. 97,5.



Bestyrelsens omprioriteringsbemyndigelse blev herefter vedtaget med den tilføjelse, at der heller ikke måtte optages flexlån.

### **C.**

*Amanda Stark havde stillet forslag om, at der blev afholdt en afstemning om, hvorvidt andelsboligforeningsmedlemmerne skulle have mulighed for at sætte altaner op – alt som foreløbigt beskrevet i det forslag, der havde været ophængt i opgangene.*

Før forslagsstilleren fik ordet, oplyste administrator, at han forud for generalforsamlingen havde haft lejlighed til at drøfte forslaget med forslagsstilleren og i den forbindelse gjort opmærksom på, at forslaget ikke var så konkret, at det kunne vedtages på generalforsamlingen. Særligt var der ikke taget stilling til, om forslaget vedrørte individuelle altaner, som medlemmerne selv finansierede opsætningen af, eller om det var et foreningsprojekt. Videre var der heller ikke taget stilling til, hvad der skulle ske med omkostningerne forbundet med de detaljerede undersøgelser, der skulle ske før et altanprojekts realisering, og der var en lang række andre forhold, som administrator fremhævede var nødvendige forudsætninger for en vedtagelse af et altanprojekt.

Herefter fik forslagsstilleren ordet, og hun oplyste, at det ikke havde været hendes tanke, at projektet som sådan skulle sættes under afstemning her og nu, men var udtryk for, at hun ville vejlede stemningen for, om der var interesse for altaner.

Herefter gav dirigenten debatten fri, og flere medlemmer fra bestyrelsen nævnte, at der efter deres opfattelse ville være for store støjgener forbundet med brugen af altaner, og særligt, hvis de blev monteret til gårdsiden. Generelt ville der i øvrigt også være risiko for støj, rygning, musikafspilning m.v., og det var derfor mere hensigtsmæssigt, at enten gården – hvilket flere andre medlemmer var enige i – blev benyttet noget mere, og frem for alt tagterrassen.

Efter yderligere debat anordnede dirigenten en vejledende afstemning om, hvorvidt der var interesse for et altanprojekt. Der var 14 stemmer for og 42 imod. Dirigenten kunne herefter konstatere, at der var et markant flertal imod et altanprojekt.

### **D.**

*Thomas Hansen havde stillet forslag om, at dørtelefonsystemet blev opdateret/udskiftet/renoveret til for eksempel elektroniske dørlåse (for eksempel Danalock/Bekey). Begrundelsen for forslaget var, at det kunne muliggøre, at der kunne åbnes for leveringer, rengøring osv. "fra fjerndistance", eller gæster kunne lukkes ind, hvis andelshaveren selv sad på tagterrassen. Anlægget skulle så vidt muligt kunne betjenes med en app.*

Forslagsstilleren havde lejlighed til at begrunde forslaget, og han henledte opmærksomheden på, at et nyt anlæg sikkerhedsmæssigt kunne kombineres med et web-kamera.

Den siddende bestyrelse oplyste, at det nuværende anlæg formentlig var ca. 25 år gammelt, og det trængte formentlig til renovering/udskiftning. Om det lige skulle være en løsning, som forslagsstilleren foreslog, måtte drøftes.



Da forslaget på ingen måde var konkret og derfor ikke egnet til afstemning, oplyste forslagsstilleren, at han i givet fald ville arbejde videre med forslaget og i løbet af det kommende regnskabsår sende et eventuelt mere konkret forslag til bestyrelsen eller selv fremsætte et konkret forslag på næste års generalforsamling.

#### **E.**

*Samme forslagsstiller efterlyste muligheden for, at der kunne antages en anden tv-udbyder.*

Per Bredesgaard fra bestyrelsen svarede, at der i forvejen i foreningen var mulighed for at benytte flere udbydere, nemlig YouSee med telefon og tv og Waoo/Dansk Bredbånd/Andelsnet.

Yousee, telefon, tv og internet på Yousee's anlæg tættest på hoveddøren. Waoo (Fibia) eller Andelsnet fra foreningens anlæg, der sidder tættest på ydermuren. Waoo og Andelsnet tilbyder internet, ip-telefoni og digitalt tv.

Herefter frafaldt forslagsstilleren.

#### **F.**

*Samme forslagsstiller havde foreslået, at der blev indrettet toiletter/pissoirer på tagterrassen.*

Per Bredesgaard fra bestyrelsen oplyste, at han – fra dengang tagterrassen blev projekteret og udført – selv havde undersøgt, om det var muligt at etablere toilet på tagterrassen. Det var ikke muligt, idet der skulle trækkes faldstamme og vand m.v. Muligheden for at indrette et toilet i et loftsrum havde også været undersøgt, og problemerne var de samme med hensyn til trække faldstamme/rør. Det havde vist sig meget dyrt og omstændeligt, og et toiletprojekt til tagterrassen var derfor opgivet.

Der var toiletter i gården, og i øvrigt skulle medlemmerne huske, at der jo ikke var elevator i ejendommen, hvorfor det måtte formodes, at medlemmerne og deres gæster var vant til at gå på trapper, som det blev udtrykt.

Herefter frafaldt forslagsstilleren forslaget.

### **Ad 5 – bestyrelsesvalg**

#### **A. Formandsvalg**

Formanden, Sarah Deis-Bach udtrådte af bestyrelsen ét år før tid. Hun takkede for det gode samarbejde, der havde været i bestyrelsen, og Per Bredesgaard takkede formanden for det store arbejde, hun havde udført som formand fra 2015 frem til nu. Der ville senere blive overrakt en gave.

Som ny formand for den resterende valgperiode på ét år indstillede de tilbageværende bestyrelsesmedlemmer Jan Lunderskov, der havde lejlighed til at præsentere sig selv.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at Jan Lunderskov var valgt for ét år frem til den ordinære generalforsamling i 2020.

#### **B. Bestyrelsesvalg**



Bestyrelsesmedlem Per Bredesgaards valgperiode var udløbet, og da Jan Lunderskov i øvrigt havde været på valg i 2019, skulle der vælges to nye bestyrelsesmedlemmer for hver en toårig periode. Dirigenten kunne konstatere, at Per Bredesgaard modtog genvalg, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer indstillede suppleanten Tim Nerenst som nyt bestyrelsesmedlem. Dirigenten forespurgte generalforsamlingen, hvorvidt der var modkandidater, og da dette ikke var tilfældet, blev Per Bredesgaard genvalgt for en toårs periode, og Tim Nerenst blev ligeledes valgt for en toårs periode.

Foruden disse består bestyrelsen af Anne Birkkjær Jacobsen og Anne Berit Holm, der begge er på valg i 2020.

### **C. Suppleantvalg**

Philip Daugaard blev genvalgt som 1. suppleant, og som ny 2. suppleant blev valgt Christina Petersen.

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

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

### **Ad 7 – eventuelt**

Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at dele af køkkenudluftningen var tilstoppet af fuglereeder. Et bestyrelsesmedlem oplyste, at der var et tilbud under indhentning med hensyn til fjernelse af fuglereederne.

Flere medlemmer ønskede oplyst, hvornår de nye møbler på tagterrassen kom. Bestyrelsen oplyste, at viceværten allerede var i gang med at registrere hvor mange tagterrassemøbler, der skulle udskiftes.

Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at den store container, der tidligere havde kunnet anvendes til plastaffald nærmest var halveret i størrelse, således at kapaciteten var alt for lille. Bestyrelsen svarede, at viceværten allerede var i dialog med Københavns Kommune med henblik på at få den store container tilbage. Desværre var det ikke et forhold, bestyrelsen selv styrede.

Det medlem, der havde stået for beplantningen på den lille tagterrasse, oplyste, at hun ikke længere ville påtage sig jobbet, idet der var medlemmer/brugere af tagterrassen, der tissede i blomsterne og smed kyllingebeben m.v. i dem.

Der udspandt sig herefter en længere diskussion om den daglige brug af vaskekælderen, og et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at der stadigvæk ikke – selvom det blev lovet på forrige års generalforsamling – var kommet et forbudsskilt op i vaskeriet med hensyn til brug af parfumerede vaske- og skyllemidler. Han efterlyste også, at den lovede passus i husordenen blev indsat.

En række medlemmer havde konkrete indvendinger, for så vidt angik booking-proceduren, både vedrørende bestilling af vaske- og tørretid. Hvad angik det sidste, kunne der ikke bookes. Vasketiderne ville bestyrelsen se på, herunder om der var konsekvenser af, at bookning af en vask førte til åbning af maskinen 30 minutter før.



Det var tvivlsomt, om der kunne gøres noget ved tiderne for tørretumbling.

Philip Daugaard fra bestyrelsen bekræftede afslutningsvis, at han arbejdede på at finde løsninger på de anførte problemer.

Den afgående formand takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.55.

Som dirigent og referent:

Advokat Bent-Ove Feldung

## Bestyrelsens beretning

Kære beboere i A/B Holbækgården

Velkommen til, og særligt velkommen til de nye beboere der er flyttet ind i løbet af året.

Endnu et år er gået, og ret usædvanligt har vi nu i to år ikke haft større projekter i A/B Holbækgården. I bestyrelsen har vi derfor haft størst fokus på samarbejdet med vores viceværter samt at fastholde foreningens flotte økonomi. Jeg vil i det følgende komme ind på de væsentligste begivenheder og tiltag, der er sket i det forgangne bestyrelses-år:

### *Viceværter*

Bestyrelsens primære fokus har i år været at styrke samarbejdet med vores viceværter. Fokus har været på at sikre, at vi som forening får løst de opgaver, der er vigtigst for os beboere, samtidigt med at AB Holbækgården også skal være en god arbejdsplads for viceværterne. Størstedelen af denne indsats har måske ikke været synlig for jer beboere, men I har dog oplevet enkelte synlige tiltag som eksempelvis oversigten over trappevask i opgangene.

Som en del af vores proces med viceværterne har vores ene vicevært, Teddy, valgt at stoppe. Det betyder, at vi på nuværende tidspunkt kun har én vicevært, Martin. Som følge deraf har vi som supplement til Martins indsats valgt at indhente tilbud på trappevask. Trappevasken vil fortsætte et halvt år, hvorefter vi vil evaluere på løsningen.

Da foreningen nu kun har én vicevært, vil Martin fremadrettet tage mindre del i de sociale aktiviteter, som vores viceværter ellers har taget stort ansvar for i de seneste år. Martin vil dog som før stadig være behjælpelig, hvis I som beboere har brug for hjælp eller har spørgsmål.

### *Vedligeholdelse af ejendommen*

Viceværterne har i løbet af foråret ryddet op i cykelkældrene. Derudover har de også rensset tagterrasserne, så den igen fremstår pæn. Bestyrelsen er opmærksom på, at der på tagterrassen stadig er brædder og søm, der stikker lidt vel rigeligt op. Det er ikke et projekt der kan udbedres over sommeren, da det formentlig også vil kræve, at vi udbedre eller udskifter nogle af de bærende bjælker under tagterrassen. Bestyrelsen vil se nærmere på behovet for dette i løbet af næste bestyrelses-år.

### *Arrangementer*

Vi er fortsat glade for det sociale liv i foreningen og håber, at det vil fortsætte i det nye år. Derfor håber vi også, at foreningens beboere fremover vil tage ansvar for og initiativet til sociale aktiviteter i foreningen, som fx loppemarked, fastelavnsfest og julearrangement. Tre tilbagevendende arrangementer, som i årets løb igen har været til glæde for mange. Vi håber igen i år at holde loppemarked i løbet af sommeren. Det vil dog kræve et endnu større engagement fra os beboere end hidtil.



### *Erhvervslejemål*

I løbet af året har vi fået en ny lejer i et af vores store erhvervslejemål på hjørnet af Korsørgade-/Holbækgade, hvor der nu er mulighed for at få plejet huden. De nye lejere har i den forbindelse istandsat lokalerne, så de fremstår nye og pæne.

Til sidst vil jeg som altid sige tak for et godt samarbejde i årets løb – både til bestyrelsen, viceværterne og alle beboerne.

Sarah Deis-Bach, formand for A/B Holbækgården