

Torsdag, den 20. juni 2013, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i A/B Holbækgården på foreningens tagterrasse, Holbækgade 2, 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 passerede på generalforsamlingen:

Ad 1 – valg af dirigent

Formanden, Rasmus Stanley Pedersen bød velkommen og foreslog, at administrator, advokat Bent-Ove Feldung blev valgt som dirigent, hvilket der ingen indvendinger var mod. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der var mødt eller repræsenteret i alt 41 medlemmer.

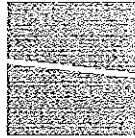
I øvrigt var mødt revisor Anette Holmskov fra AP Statsautoriserede Revisorer, samt arkitekt Peter Jahn fra Arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere.

Ad 2 – bestyrelsens beretning

Beretningen blev aflagt af formanden på bestyrelsens vegne, og formanden oplyste indledningsvis, at centralvarmeprojektet var blevet afsluttet og afleveret ultimo 2012. Det var bestyrelsens samlede vurdering, at beboerne var meget tilfredse med særligt de nye radiatorer.

Vinduesmalingsprojektet havde nu strakt sig over to år. Den store gård var blevet færdig i 2012. Udvendige vinduer i den lille gård var nu færdigmaledede på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse. Bestyrelsen forventede, at vinduerne til gården ville være færdigmaledede i sommeren 2013.

Den tidligere omtalte sag, hvor Københavns Kommune havde rejst indsigelse overfor udformningen af indgangspartiet i Korsørgade 21, var nu afsluttet med, at kommunen havde frafaldet yderligere indsigelser. Til gengæld havde kommunen påbegyndt en ny sag, som bestyrelsen skulle forholde sig til. Der var fra kommunens side dekretet affaldshåndtering, således at der skulle ske opdeling i til formålet opstillede containere af grov plast, elektronikaffald og metalaffald. Der var ikke plads til så mange containere i den store gård. Der kunne skabes plads om fornødent i den lille gård.



Kommunen havde i øvrigt taget skridt til at påbegynde en proces, hvor der skulle etableres skråparkeringspladser i Holbækgade. Bestyrelsen havde været i dialog med kommunen og ikke mindst som følge af, at cykelparkeringspladserne var forlangt fjernet. Dialogen havde ført til, at der ville blive etableret skråparkering for cykler.

Sidste år havde generalforsamlingen bekræftet, at der var interesse for renovering af foreningens vaskerier. Der var herefter udarbejdet et overslag, som havde udmøntet sig i det forslag, som senere skulle behandles under pkt. 4.

I løbet af regnskabsåret havde bestyrelsen videre fået udarbejdet en tiårs vedligeholdelsesplan. Den lå på foreningens hjemmeside. Planen var udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma, som foreningen havde engageret til formålet. Der var opstillet en prioriteret liste over hvilke vedligeholdelsesarbejder, der skulle udføres indenfor de næste ti år. Det allervæsentligste var renovering af facaderne. Der skulle ikke herske tvivl om, at større konkrete projekter stadigvæk skulle godkendes på en generalforsamling.

Foreningen havde en del lejelejligheder tilbage. Imidlertid var der nu blevet frigjort to, som forventedes solgt i løbet af 2013.

Der havde været afholdt to sociale arrangementer i foreningen i 2012, nemlig dels foreningens 25 års jubilæum og dels en fastelavnsfest. Fastelavnsfesten forventedes gentaget til næste fastelavn.

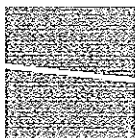
Kurt fra ejendomskontoret havde ladet sig pensionere fra september 2012. Hans afløser hed Martin og som følge af, at den anden faste vicevært, Bjørn p.t. var sygemeldt, havde bestyrelsen på foreningens vegne antaget en vikar ved navn David. Bestyrelsen opfordrede til, at medlemmerne udviste den fornødne tålmodighed, indtil de nye viceværter havde opnået den fornødne erfaring.

Det erhvervskælderlokale, der gik under navnet "Kajaklokalet", havde vist sig meget svært at genudleje. Der var derfor på budgettet afsat kr. 100.000,00 til renovering af lokalet, som herefter forhåbentlig kunne udlejes.

Der var ét bestyrelsesmedlem, som på grund af fraflytning ikke modtog genvalg, og videre modtog de to suppleanter heller ikke genvalg. De øvrige bestyrelsesmedlemmer takkede bestyrelsesmedlemmet og suppleanterne for deres store indsats for foreningen.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var kommentarer eller spørgsmål til bestyrelsens beretning, ønskede et medlem oplyst, om den omtalte skråparkeringsplan ikke havde været offentliggjort. Per Bredesgaard svarede på bestyrelsens vegne, at det var blevet undersøgt, om planen havde været i offentlig høring. Undersøgelsen havde vist, at alle regler var blevet overholdt fra kommunens side. Desværre havde bestyrelsen dog ikke direkte fået nogen underretning om planerne. Når dette var konstateret, var det dog heldigvis et faktum, at kommunen havde været særdeles samarbejdsvillig og dialogsgående i forbindelse med det praktiske arbejdes tilrettelæggelse, herunder særligt vedrørende cykelskråparkeringen. Også den udførende entreprenør havde været meget indstillet på en dialog med bestyrelsen.

Et medlem forespurgte, hvorvidt der i forbindelse med etableringen af skråparkeringen ville blive opstillet el-ladestationer. Dette kendte bestyrelsen intet til.



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

Ad 3 – forelæggelse af årsregnskab m.v.

A. Årsregnskab

Revisor Anette Holmskov fik ordet og indledte med at konstatere, at det var revisors konklusion, at årsregnskabet gav et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2013. Det var et regnskab, som bestyrelsen efter et afholdt møde hos revisor indstillede til godkendelse.

Herefter gennemgik revisor resultatopgørelsen for 2012, og særligt blev det fremhævet, at der under "andre indtægter" i note 3 nu også var en indtægt på kr. 69.000,00 via et momsregnskab. Forholdet var nærmere det, at foreningen havde ladet sig frivilligt momsregistrere. Der blev herefter tillagt moms på erhvervslejernes huslejer. Dette bevirkede, at foreningen kunne delfradrage momsudgifter på regninger fra håndværkere og på varmeregnskabet.

Vandforbruget var steget temmelig meget fra 2011/2012 til 2012/2013. Selve forbruget var steget fra 9.445 m³ til 10.101 m³. Af andre større budgetoverskridelser fremhævede revisor viceværtomkostningerne. Årsagen til stigningen i forhold til budgettet og forrige regnskabsår var pensioneringen af én af viceværterne, der ved sin fratræden skulle have udbetalt pensionshensættelse, feriepenge m.v.

Også foreningsomkostningerne var steget. Hovedårsagen hertil var en post på ca. kr. 56.000,00 til de to sociale arrangementer, som bestyrelsen havde oplyst om i beretningen.

Årets resultat var et overskud på kr. 2,61 mill., som blev disponeret med kr. 855.000,00 til prioritetsafdrag og kr. 1,755 mill., der blev overført til næste regnskabsår (egenkapital).

Herefter gennemgik revisor aktiver og passiver, og under aktiverne blev det særligt fremhævet, at der var en fejloplysning i regnskabet med hensyn til valuarens vurderingsrapport. Den var ikke fra maj 2012, men fra 6. maj 2013, og den opfyldte derfor de krav, der gjaldt for, at valuarvurderingen kunne anvendes i forbindelse med andelskroneværdiberegningen.

Under passiverne var der en stor post i form af skyldige omkostninger på ca. kr. 1.050.000,00. Der var ikke noget særligt heri, idet ca. kr. 800.000,00 ud af dette beløb var en deponering i forbindelse med salg af en andelslejlighed.

Foreningens likviditet var væsentligt nedbragt, men der var der heller ikke noget usædvanligt i, idet foreningen havde betalt renoveringsprojektet kontant.

Efter opskrivninger havde foreningen en egenkapital på kr. 186,8 mill. Dette indebar, at der var hensat ca. kr. 5,8 mill. til større vedligeholdelsesarbejder. Dette var for at stabilisere andelskroneværdien, idet der jo også såvel i 2013 samt i de kommende år skulle udføres større vedligeholdelsesarbejder.



Afslutningsvis gennemgik revisor andelskroneværdiberegningen og bestyrelsens lovpligtige forslag til en andelskroneværdi, der skulle gælde, indtil en ny generalforsamling måtte ændre den, var på kr. 15.000,00, som det fremgik af note 1 på side 10.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til revisor, og et medlem ønskede oplyst, om der kunne være nogen ulemper forbundet med momsregistreringen af foreningen, herunder måske en særlig erhvervsbeskatning. Revisor svarede, at der var tale om en frivillig momsregistrering, og bortset fra, at der skulle opstilles et regnskab over indgående og udgående moms, var der ingen ulemper. Tværtimod var det en fordel, at foreningen kunne fradrage delmoms.

Et medlem ønskede oplyst, hvad der var årsag til, at foreningens affaldshåndtering ikke - som lovet af Københavns Kommune forud for installeringen af skraldesuget - var blevet billigere. Bestyrelsen undrede sig også, men det var nu engang Københavns Kommune, der fastsatte, hvad det skulle koste. Peter Jahn supplerede med oplysning om, at såfremt foreningen havde bibeholdt almindelige affaldscontainere, var affaldshåndteringen også blevet dyrere.

Herefter blev hele regnskabet godkendt, herunder andelskroneværdiberegningen.

B. Driftsbudget 2013

Herefter gennemgik revisor drifts- og likviditetsbudget, der var aftrykt på side 20 og 21 i regnskab.

Der var i budgettet taget højde for, at to lejelejligheder nu blev udbudt til salg som andelslejligheder. Det påregnedes, at de blev solgt pr. 1. juli og 1. oktober. Lejeindtægten faldt derfor, men til gengæld ville boligafgiften stige. Videre ville der komme en indtægt på måske kr. 1,7 mill.

I øvrigt var der budgetteret med en stigning på kr. 1,00 pr. m² pr. måned.

Såfremt driftsbudgettet holdt, ville årets resultat blive på ca. 1,3 mill.

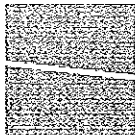
Herefter gennemgik revisor likviditetsbudgettet, og hun henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at selvom forslaget til renovering af vaskekældrene ikke var vedtaget endnu, var likviditetstrækket på kr. 2 mill. indarbejdet i likviditetsbudgettet. Selv efter betaling af dette beløb, var der stadigvæk en arbejdskapital på kr. 3,75 mill.

På et spørgsmål om, hvad udgiften "udskiftning af bagtrappedøre" til kr. 300.000,00 dækkede, svarede bestyrelsen, at det drejede sig om alle indgangsdøre til bagtrapperne. Disse skulle renoveres.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at såvel driftsbudget som likviditetsbudget blev godkendt.

Ad 4 – forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at der skulle ske renovering af vaskekældrene til en samlet pris på ca. kr. 2 mill. inkl. moms, alt i henhold til detaljeret forslag, udarbejdet af foreningens tekniker, Peter Jahn, hvorved der henvises til det vedhæftede bilag. Bestyrelsen ville, såfremt den fik tilladelsen til at igangsætte renoveringen af vaskekældrene, finansiere udgiften ved træk på for-



eningens likviditet. En del af forslaget var, at bestyrelsen i øvrigt fik den fornødne bemyndigelse til at underskrive enhver fornøden kontrakt med henblik på arbejdets udførelse.

Peter Jahn gennemgik sit eget notat af 17. april 2013, og indledende konkluderede han, at arbejdet bestod i to store entrepriser, nemlig en maskinleverance til tre vaskerier og en renovering og opbygning af tre kælderlokaler til brug for maskinerne.

De mange underentrepriser, der skulle udføres, fremgik af bilaget. Særligt blev dog fremhævet, at der i forbindelse med renoveringsarbejdernes udførelse ville blive taget skridt til, at opstigende fugt fra terrænet skulle hindres. Dette skete ved, at det gamle gulv blev hugget op, og herefter blev der lagt et kapillarbrydende lag, hvorefter der blev støbt beton ovenpå og herefter lagt klinker. Såvel maling som klinker ville være af den diffusionsåbne slags. Al puds ville blive skrabet ned og væggene ordnet.

Samtlige vaskemaskiner ville blive opstillet på en langt mere hensigtsmæssig måde.

Af æstetiske grunde ville de rum, hvor der skulle være teknik til maskinerne, blive skjult bag en væg.

Det var mest hensigtsmæssigt, at vaskerierne blev indrettet med gastørretumblere. For at lede gassen væk, ville der blive etableret udluftningsventiler seks meter ude i terræn.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål, og et medlem ønskede oplyst, hvorvidt Peter Jahn var opmærksom på, at fugten tidligere havde ført til store saltflejringer. Peter Jahn svarede, at han var opmærksom herpå, og at dette netop var en årsag til, at det var blevet foreskrevet, at der skulle være et kapillarbrydende lag, og videre ville der blive etableret en drænsump.

Et medlem foreslog, at der skete bibeholdelse af nogle af de gamle maskiner, således at der altid var ekstra kapacitet. Bestyrelsen ville overveje dette. Bestyrelsen bekræftede i øvrigt, at der ville blive etableret et nyt bookingsystem.

Flere medlemmer ønskede oplyst, hvordan støjniveauet ville blive i de nye vaskerier, og Peter Jahn svarede, at de nye maskiner var langt mere støjsvage, og i øvrigt ville der blive etableret lydlofter.

Flere medlemmer forespurgte, hvorvidt de gamle centrifuger kunne bibeholdes. Peter Jahn mente ikke, at dette var nødvendigt, idet de nye maskiner indeholdt centrifuger, således at tøjet kunne gå direkte fra vask/centrifugering til tumbling.

En række medlemmer henstillede, at der blev mulighed for at medtage egen sæbe, idet de var parfumeallergikere. Bestyrelsen bekræftede, at der så vidt muligt ville blive valgfrihed med hensyn til hvilken sæbe og hvilket skyllemiddel, der skulle bruges.

Med hensyn til vaskeprisen havde den i 17 år været kr. 10,00 pr. vask. Hvorvidt der skulle ske en mindre regulering, ville bestyrelsen overveje. Per Bredesgaard supplerede her med oplysning om, at såvel vaskeprisen som vasketider og andre detailreguleringsforhold til enhver tid kunne tages op på en generalforsamling. I første omgang gjaldt det nu om at få de nye vaskerier i drift.



På et spørgsmål om, hvad der skete, såfremt den samlede udgift blev højere end kr. 2 mill., svarede bestyrelsen, at såfremt der var tale om en væsentlig overskridelse, skulle der indkaldes til en ny generalforsamling, der skulle godkende den nye pris. Peter Jahn supplerede med oplysning om, at overslagsprisen på kr. 2 mill. efter hans opfattelse var fastsat relativt højt, og videre var der også afsat et beløb til ekstraordinære udgifter. Der ville blive indhentet tre tilbud, og det var hans forventning, at foreningen sagtens kunne holde sig indenfor overslaget på de kr. 2 mill.

I øvrigt ville renoveringen af vaskerierne ske et ad gangen, og såfremt forslaget ellers blev godkendt, ville det blive projekteret efter sommerferien, og herefter ville tilbuddene blive indhentet i efteråret. Hvis alt forløb efter planen, ville renoveringsprocessen samlet vare ca. tre måneder, og entrepriserne kunne udføres som vinterbyggeri.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt forslaget skulle sættes under afstemning, eller om alle var enige i dettes vedtagelse, svarede et medlem, at hun ønskede afstemning. Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning, og der var 38 stemmer for og 1 imod, 2 stemte hverken for eller imod. Forslaget var herefter vedtaget.

Ad 5 - valg

A. Bestyrelsesvalg

Bestyrelsesmedlemmerne Katrine Kjær og Per Bredesgaards valgperioder var udløbet. Katrine Kjær ønskede ikke genvalg, hvorimod Per Bredesgaard modtog genvalg.

På dirigentens forespørgsel om, hvorvidt der var andre medlemmer, der ønskede at opstille til bestyrelsen, meldte Philip Nielsen sig. Da der ikke var andre kandidater, kunne dirigenten herefter konstatere, at Philip Nielsen og Per Bredesgaard var valgt for hver en toårs periode.

Foruden disse består bestyrelsen af formanden Rasmus Stanley Pedersen, Anne Graversen og Sarah Bach Jensen, der alle er på valg i 2014.

B. Suppleantvalg

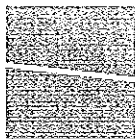
Som suppleanter for en periode på ét år blev valgt Ann Berit Holm og Tilde Wendel.

Dirigenten forespurgte, om Tilde Wendel boede sammen med Philip Nielsen, og dette bekræftede hun. Der var intet til hinder for, at hun kunne vælges som suppleant, men såfremt hun skulle indtræde i bestyrelsen, ville der blive et habilitetsproblem. Af denne årsag blev Ann Berit Holm valgt som 1. suppleant.

Bestyrelsen oplyste om bestyrelsesarbejdet, at de holdt møde én gang om måneden, og suppleanterne var også med – uagtet de ikke havde stemmeret.

Ad 6 – administrator- og revisorvalg

Revisor og administrator blev genvalgt.



Ad 7 – eventuelt

Det blev henstillet fra et medlems side, at tomme gasflasker, der var brugt til grillerne, blev båret ned, og at der blev givet besked til viceværterne om, at der skulle ske genopfyldning.

På et spørgsmål om, hvorvidt bestyrelsen som led i udarbejdelsen af tiårs-planen havde fået undersøgt, hvorvidt det kunne svare sig at foretage isolering fra 4. sal og op til taget, svarede bestyrelsen, at den tekniske rådgiver havde fået dette spørgsmål, og svaret var, at det ikke økonomisk kunne svare sig, men endnu mere problematisk var, at en sådan isolering ville kapsle fugt inde i træværket og derfor i givet fald føre til svampeskader. Det var derfor både for dyrt og for risikabelt.

Flere medlemmer påpegede, at møblerne på tagterrassen var i en dårlig forfatning. Per Bredesgaard indledte med at oplyse, at det var viceværtarbejde at sørge for, at møblerne blev holdt i en ordentlig stand. Der skete dog ikke en løbende udskiftning, idet der for en del af møblernes vedkommende skulle en kran til for at få møblerne op på taget. Bestyrelsen afventede derfor udskiftninger, indtil der var tilstrækkeligt mange defekte møbler.

Der lød en henstilling til bestyrelsen om at prøve at udvirke, at barnevogne, cykelvogne, klapvogne m.v., der ikke blev brugt, blev sat op på loftet. Med hensyn til gamle cykler og deres eventuelle fjernelse, oplyste bestyrelsen, at der havde været en konkret plan om at afmærke alle gamle cykler. Dette projekt var dog ikke kommet videre efter viceværtens sygemelding. Bestyrelsen ville fortsat arbejde på at få gjort noget ved problemet.

Flere medlemmer henstillede, at der skete en eftergang af blomsterkrukker, bede m.v., og måske rønnebærtræet i den lille gård skulle fældes. Anne Graversen fra bestyrelsen svarede, at det ville falde i meget dårlig jord hos naboejendommen, såfremt rønnebærtræet skulle fældes. Med hensyn til trimning af beplantningen var forholdet det, at bestyrelsen havde entreret med en gartner, der kom forår og efterår.

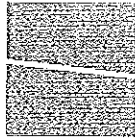
Et medlem efterlyste nye klemmer til tørrestativerne. Formanden svarede, at meningen var, at hvert medlem selv skulle tage sine egne klemmer med ned, når der skulle hænges tøj op. De klemmer, der hang der, var gamle klemmer, som medlemmerne havde glemt.

Det blev henstillet, at der ikke blev brugt uautoriserede hængelåse til bookning af vasketider.

Bestyrelsen var enig i, at dæksplankerne på tagterrassen trængte til en højtryksspuling. Der ville blive taget skridt hertil.

Hvad angik de nu konstaterede rotteangreb i gården, fremhævede bestyrelsen, at al belægning ovenpå vejen og ind til foreningens ejendom var Københavns Kommunes vedligeholdelsespligt. Alt under jorden i forbindelse med kloakken og ud til midten af vejen var andelsboligforeningens problem. Efter at dette nu var blevet afklaret, var der taget skridt til at foretage den fornødne rottebekæmpelse, og der ville blive sat rottefælder op. Så sent som på generalforsamlingsdagen havde kommunen været på besøg på ejendommen.

En række medlemmer fandt anledning til at henstille, at affaldshåndteringen blev afklaret i form af oplag. Det var meget utilfredsstillende, at der var medlemmer, der smed alt for store poser ned i



HOMANN

skraldesuget, og særligt var det et problem, at pizzabakker med madrester i blot blev smidt i gården.

Dette var bestyrelsen enig i, og den ville på et kommende møde overveje, om det tjente noget formål at udforme nye opslag.

Afslutningsvis takkede formanden for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.00.

Som dirigent og referent:
Advokat Bent-Ove Feldung

i dennes fravær underskrevet af
Vivi Kronborg
Ejendomsadministrationen

Projekter/ejendommen/økonomi:

- Centralvarmeanlæg blev endeligt færdiggjort i slutningen af 2012
 - o Vores fornemmelse at der generelt er tilfredshed med de nye radiatorer
- Maling af vinduer
 - o Store gård blev færdiggjort i efteråret 2012
 - o Lille gård er startet op i foråret 2013 og forventes færdigt henover sommeren 2013
 - o Mindre facadereparationer er udført/udføres i forbindelse med stilladsopstilling
- Københavns Kommune:
 - o Indgangsparti Korsørgade 21 – er færdiggjort
 - o Skraldeområderne – ny affaldspolitik med mere sortering af affald
 - Giver lidt udfordring i store gård, større/flere beholdere, er i dialog med kommunen
 - o Skråparkering i Holbækgade – vi har været i dialog, uden held, dog skråcykelparkering
- Vaskemaskiner
 - o GF godkendte sidste år udskiftning af kun vaskemaskiner
 - o Totalrenovering af vaskerierne kunne være hensigtsmæssig
 - o Peter Jahn vil senere præsentere projektet senere i aften
- Kommende projekter
 - o 10-årig vedligeholdelsesplan er udarbejdet (hjemmeside)
 - o Største projekt er udskiftning/renovering af facaderne
 - o De kommende års bestyrelser vil tage stilling til de enkelte projekter og igangsættelsen
 - o Hvert enkelt større projekt skal godkendes på GF inden igangsættelse
- Foreningen har pt. to lejligheder til salg
 - o Forventes solgt i løbet af det kommende regnskabsår – provenu indlagt i budget (anette)

25 års jubilæum / fastelavn

- Stor opbakning til festerne i store gård og det gamle kajaklokale
- Bestyrelsen vil overveje en gentagelse af fastelavnsarrangement

Vicevært

- Kurt stoppet i september 2012
- Martin ansat i december 2012
- David ansat som vikar i juni 2013
- Bjørn sygemeldt
 - o Martin og David har taget over
- Opfordrer beboerne til at være tålmodige med Martin og David – nye på ejendommen

Kajaklokalet

- Svært at få genudlejet
- Foreslår renovering af lokalet (indeholdt i budgettet)
- Forsøges genudlejet
- GF kan evt. diskutere mulighederne for anvendelse af kajaklokalet til beboerlokale????

Afslutning

- Mikael og Kathrine modtager ikke genvalg (flytning). Bestyrelsen vil sige dem tak for deres indsats.
- Ser frem til nye bestyrelsesår – primært vedligeholdelse og vaskerierne (hvis godkendt)