

År 2012 den 30. oktober kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Halgreen i fælleslokalet ved Halgreensgade 9, st., 2300 København S. Formanden Lars Pedersen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 6 ville blive behandlet det indkomne forslag fra Henrik Andersen. Forslaget havde i overensstemmelse med vedtægterne været opslået i opgangene 4 dage før generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at ud af 74 andelshavere var 14 til stede og 4 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Valg af referent.

Som referent valgtes advokat Birgitte Grubbe.

3. Bestyrelsens beretning.

Lars Pedersen aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Der blev spurgt, om man ikke kunne flytte regnskabsåret, således at man undgik problemerne omkring igangsætning af større arbejder. Birgitte Grubbe oplyste, at uanset hvornår regnskabsåret ligger, vil der altid gå nogle måneder fra regnskabsårets afslutning til budgettet er lagt, og generalforsamlingen har godkendt dette. Det bedste er derfor at gøre, som foreningen har gjort i år, at få givet en bemyndigelse til bestyrelsen om at igangsætte de større arbejder, der skal igangsættes i det næste regnskabsår allerede ca. et år før.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4. Godkendelse af årsrapport for 2011/12

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten for 2011/12. Birgitte Grubbe

gjorde opmærksom på, at foreningen i år har haft et overskud inden afdrag på kr. 76.000, selvom der er afholdt udgifter til genopretningsarbejder på kr. 503.000. Endvidere blev gjort opmærksom på, at resultatet af ordinær drift, efter afdrag, men uden genopretningsarbejderne, har været et overskud på kr. 272.000. Endvidere blev gjort opmærksom på, at der i år er betalt afdrag på i alt kr. 307.000, hvor der var budgetteret med afdrag på kr. 37.000. Årets resultat er derfor tilfredsstillende.

Endvidere blev redegjort for foreningens belåning, hvor det igen blev fremhævet, at det er positivt at foreningen er begyndt at afdrage på gældsbevslånet til Bank Nordic. Endvidere blev redegjort for renteswappen og for andelsprisberegningen.

Med hensyn til andelspriserne, beregnes disse på basis af anskaffelsessummen, således at der ikke ved beregning af andelspriserne tages højde for den negative værdi af renteswappen.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Godkendelse af budget 2012/13. Herunder stillede bestyrelsen forslag om gennemførelse af vinduesrenovering 3. og sidste etape for et samlet beløb på kr. 500.000.

Birgitte Grubbe gennemgik budgettet for 2012/13. Endvidere redegjorde bestyrelsen for forslaget om at gennemføre 3. og sidste etape af vinduesrenoveringen. Det blev præciseret, at der er tale om vinduesrenovering mod gårdsiden.

Forslaget til budget incl. forslaget om gennemførelse af vinduesrenoveringens 3. og sidste etape blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

6. Forslag

a. Forslag fra bestyrelsen om opsætning af 3 nye vaskemaskiner, 2 nye tørretumblere, nyt betalingssystem og nyt sæbeanlæg. Anlægsudgift i alt kr. 184.344 foreslås enten betalt kontant eller betalt via leasing.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at det efter at indkaldelsen er udsendt, er konstateret, at leasing ikke vil kunne svare sig. Det vil være billigere for foreningen at trække beløbet på foreningens kassekredit.

Lars Pedersen redegjorde for forslaget.

Forslaget er fremsat, idet der er flere og flere reparationer på vaskemaskinerne. Anders har indhentet tilbud fra 4 forskellige firmaer, og bestyrelsen har endnu ikke besluttet, hvilket firma man vil vælge. Man vil vælge det, der giver de bedste maskiner til den bedste pris. Bestyrelsen er ikke sikker på, om man vil købe sæbeanlæg, og det er muligt, at man i stedet for 3 vaskemaskiner vil købe en stor og en lille. Endvidere overvejes det at få en tørretumbler på gas. Nye maskiner vil give lavere vand- og strømudgifter. Maskinerne er ca. 9 år gamle. Tumblerne er endnu ikke gået i stykker, men er meget slidte, og en ombygning til nye tumblere på gas, vil give et lavere løbende forbrug. Endvidere får foreningen en bedre pris ved at skifte alle maskiner på en gang. Sæbeanlæg vil være valgfrit, og der vil være mulighed for at booke vasketider online. Planen er, at der skal være uændrede vaskepriser.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

b. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte istandsættelse af forkert monteret tagrygning i regnskabsåret 2013/14 for et samlet på ca. kr. 120.000.

Lars Pedersen forelagde forslaget.

Der er tale om tagrygningen over nr. 1-3, hvor det kan regne ind. Udgiften skønnes noget lavere end tidligere, idet man nu har konstateret, at arbejdet kan laves fra lift, idet der er kommet en ny type lift.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

c. Forslag fra Henrik Andersen om at det bliver lovligt at holde 1 kat eller 1 hund pr. lejlighed, ikke ulovlige kamphunde, og det er en betingelse at hunde altid holdes i snor på A/B Halgreens arealer, det vil sige på trapper og i gårde. Endvidere må hundene ikke være til gene for andre beboere.

Der var en kort debat om forslaget, hvor det blev anført, at især hunde kan give støjproblemer. Der blev nævnt allergiproblemer, og der blev nævnt glæden ved at holde hunde. Det var bestyrelsens opfattelse, at der ikke vil komme væsentlig flere hunde i ejendommen, selvom forslaget blev vedtaget.

Forslaget blev vedtaget med 9 stemmer for, 6 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

7. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 1 år genvalgte Lars Pedersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Christine Møller og nyvalgte Denise Lütz. Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgte Steffen Olesen.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af Lars Pedersen (formand), Anders Hiort Hansen, Jimmi Andersen, Christine Møller, Denise Lütz og Steffen Olesen.

8. Eventuelt.

Byggeprojektet på den anden side af gaden blev nævnt. Der skal bygges ejerboliger. Der er ikke blevet givet medhold i de fremsendte klager. Man må derfor forvente, at byggeriet bliver opført efter de omdelte tegninger.

Det blev oplyst, at der ikke er planer om at ændre den nuværende tv-løsning, idet der ikke findes væsentlig bedre og billigere løsninger på markedet. Med hensyn til bredbånd blev nævnt muligheden for det mobile bredbånd.

Det blev nævnt, at bagtrapperne trænger til pudsning og maling af væggene.

Barnevognsrummet lugter grimt. Dette skyldes, at der er et afløb, der ikke bruges. Beboerne blev opfordret til at hælde vand eller olie i. Bestyrelsen vil undersøge, om det er muligt at aflukke afløbet, da rummet ikke længere er et vådrum.

Det blev oplyst, at det ikke kan svare sig at opsætte vandmålere, idet disse er for dyre i driftsudgifter da der er hyppige udskiftninger på grund af tilkalkning, således at der ikke kan opnås en samlet besparelse ved at opsætte vandmålere.

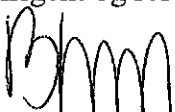
Med hensyn til varmemålerne bliver disse skiftet til radiostyrede målere, idet målerne alligevel skal udskiftes nu. Udskiftning skal ske ca. hvert 10. år.

Der var kritik fra en andelshaver, af det arbejde, som det var blevet tilbudt den pågældende at udføre uden for arbejdsweekenderne. Bestyrelsen oplyste, at man har fordelt arbejdet så godt som muligt, og bestyrelsen gjorde opmærksom på, at det er langt mere fleksibelt at fordele arbejdet, til de der møder op på selve arbejdsdagen, end hvis man skal have tildelt arbejder på andre dage.

Intet yderligere at protokollere.


Generalforsamlingen hævet kl. 20.55.

Som dirigent og referent:

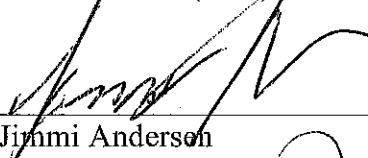


Birgitte Grubbe

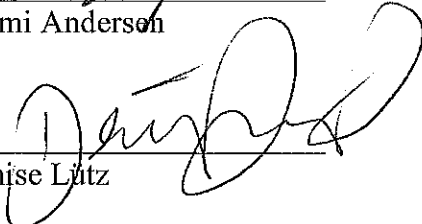
I bestyrelsen:



Lars Pedersen (fmd.)



Jimmi Anderson



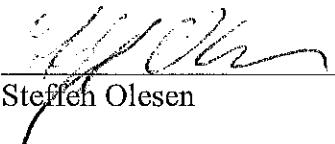
Denise Lütz



Anders Hiort Hansen



Christine Møller



Steffen Olesen

AB Halgreen - Bestyrelsens beretning oktober 2012

Dette er bestyrelsens beretning for perioden fra generalforsamlingen 31. oktober 2011 til generalforsamlingen 30. oktober 2012.

Arbejdsdage

A/B Halgreen har i det forløbne år afholdt to arbejdsdage, hvor der er blevet leveret en rigtig fin indsats af de fremmødte beboere. Desuden er arbejdsdagene en god lejlighed til at møde de andre beboere i foreningen og skabe noget socialt. Vi vil ligeledes gerne takke Knud fra nr. 11 for at have vandet vores fine blomster i den store gård gennem hele sommeren :-)

Den daglige drift

I det forløbne år er den daglige drift i vidt omfang forløbet problemfrit. Dog har vi konstateret stigende problemer med vores vaskemaskiner i vaskeriet.

Renovering af ejendommene

Tredje og sidste etape af renoveringen af vinduer og døre mod gården i nr. 5-13 er blevet udskudt til foråret 2013, da vi først skal have dette arbejde godkendt på en generalforsamling. Arbejdet indeholder maling og udskiftning af bundglaslister, samt udskiftning af punkterede ruder. Udgiften for renoveringen fremgår af indkaldelsen til dette års generalforsamling.

Gårdprojekt

Med hjælp fra Morten Larsen har A/B Halgreen sammen med A/B Chr. Svendsensgården ansøgt om nyt gårdanlæg under projektet Københavns Gårdhaver. Ansøgningen er godtaget, men vi blev ikke udvalgt i dette år blandt de heldige. Vi håber dog på at komme i betragtning i et af de kommende år.

Foreningens økonomi

Meget af bestyrelsens arbejde er fokuseret på foreningens drift og økonomiske situation. Og p.t. ser det ret fornuftigt ud. Med de vedtagne huslejestigninger har målet været at få bragt balance i foreningens drift, og det er lykkedes - endda bedre end budgetteret takket være en stram styring af udgifterne. Desuden har vi i regnskabsåret 2011-2012 fået afdraget væsentligt mere på vores banklån.

Bestyrelsen

På generalforsamlingen d. 31. oktober 2011 blev følgende andelshavere valgt til bestyrelsen:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Lars Pedersen, formand | Valgt for 1 år |
| Jimmi Andersen, næstformand | Valgt for 2 år |
| Tine Scholkmann | Valgt for 2 år |
| Anders Hiort Hansen | Valgt for 2 år |
| Ditte Petersen | Valgt for 1 år |
| Tilde Schelde Jacobsen | Valgt for 1 år |

Som suppleant valgtes Christine Møller for 1 år.

I perioden er der sket følgende ændringer i sammensætningen af bestyrelsen:

Ditte Petersen er udtrådt af bestyrelsen, og Christine Møller er som suppleant indtrådt i bestyrelsen som ordinært medlem.

Ditte Petersen er fraflyttet foreningen.

Lars Pedersen og Christine Møller genopstiller, mens Denise Lütz og Steffen Olesen stiller op til bestyrelsen.

Tine Scholkmann ønsker at træde ud af bestyrelsen, og Tilde Schelde Jacobsen genopstiller ikke.

Der er således evt. en plads i bestyrelsen ledig samt to ledige pladser som suppleant.