

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i

AB Haabet

Andelsboligforeningen AB Haabet afholdt ordinær generalforsamling onsdag d. 18. april 2007 kl. 19.00 i Den Norske Kirke, Kong Håkons Kirke, Ved Mønten 9, 2300 København S.

Andelsboligforeningens formand Lars Ulbæk bød velkommen og foreslog, på bestyrelsens vegne Advokat Henrik Qvist som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget med applaus. Som referent valgtes Kuben Ejendomsadministration A/S.

Henrik Qvist takkede for valget som dirigent og gennemgik den udsendte dagsorden der så ud som følger:

1. Valg af dirigent – overstået.
2. Bestyrelsens beretning for perioden 1/10 2006 til 31/3 2007.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Årsregnskabet for 2006 aflægges ikke, da foreningens første regnskabsår bliver 1/10 2006 til 31/12 2007 og årsregnskabet fremlægges derfor på ordinær generalforsamling i april 2008.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Boligafgiften ændres ikke i 2007 fra de nuværende 775 kr. pr. m² årligt.

5. Forslag fremsat af medlemmer eller bestyrelsen.

Bestyrelsen for AB HAABET foreslår:

- A. Ændring af § 13, stk. 2, litra a, vedrørende bytte af en andelslejlighed således at man ikke kan bytte til en lejet ejerlejlighed.
- B. Ændring af § 13, stk. 2, litra b, om de nye andelshavere på den interne venteliste.
- C. Nyt stk. 3 til § 13 vedrørende gebyr for at have en person stående på den eksterne venteliste.
- D. Ændring af § 23 således at offentliggørelsen af datoen for afholdelse af generalforsamlingen kan ske via offentliggørelse på andelsboligforeningens hjemmeside.
- E. Bemyndigelse til bestyrelsen til at give tilladelse til at opdele totalmodernistrede lejligheder over 190 m² i 2 mindre lejligheder.

Andelshaver Tove Hartvig foreslår:

- F. Forbud vedr. rygning i ejendommens trapperum samt vaske- og tørrekælder.

6. Valg til bestyrelsen.

- A. Der skal vælges 5 medlemmer til bestyrelsen med en valgperiode på 2 år, jf. vedtægternes § 27, stk. 3.

Følgende bestyrelsesmedlemmer **er ikke på valg**

Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1.th.

Gertrud Jessen, Svinget 2, 1.tv.

Vagn Laursen, Svinget 2, 4.th.

Følgende bestyrelsesmedlemmer **ønsker at genopstille**

Bjørn Klinke, Ved Linden 9, 2.tv.

Inge-Lise Candelaria, Amagerbrogade 10, 3.tv.

Leif Hald, Ved Linden 7, 4.tv.

Andelshavere som ønsker at opstille bedes henvende sig til formanden Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1.th..

B. Valg af suppleanter for 1 år ad gangen

Andelshavere som ønsker at opstille bedes henvende sig til formanden.

7. Eventuelt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at denne var beslutningsdygtig i alle punkter idet 54 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Det var på den stiftende generalforsamling blevet besluttet at vedtægtsændringer på den første generalforsamling kunne vedtages ved simpelt flertal, hvorfor der ikke var krav om fremmøde fra 2/3 af foreningens medlemmer.

Der fremkom ingen indvendinger fra forsamlingen vedr. ovennævnte.

Foruden Henrik Qvist fra Nielsen & Thomsen deltog fra Kuben Ejendomsadministration A/S Anna-Lise Hughes, Bjørn Weber og Katja Dyhr Remmer, fra Peter Jahn & Partnere A/S deltog Peter Jahn og fra Nordea deltog Inger Korsholm.

Ad. Pkt. 1. Valg af dirigent.

Overstået. Foreslået og valgt blev Henrik Qvist.

Ad. Pkt. 2. Bestyrelsens beretning for perioden 1/10 2006 til 31/3 2007.

Bestyrelsesformand Lars Ulbæk fremlagde bestyrelsens beretning der er vedlagt dette referat i kopi.

I forlængelse af bestyrelsens beretning informerede Peter Jahn om udarbejdelsen af tilstands- og vedligeholdelsesrapport samt om 1-årsgennemgangen vedr. tag og vinduer.

I forbindelse med 1-årsgennemgangen blev som generelle fejl nævnt:

Ventilationskanaler og taghætter, forkert justerede vinduesrammer, belægning på altanerne.

Inge-Lise Candelaris informerede om gårdudvalget, som hun er formand for. I udvalget sidder pt. 2 bestyrelsesmedlemmer, 2 andelshavere og 2 lejere.

Gårdudvalget har søgt hjælp til at udarbejde en egentlig plan for fællesarealerne hos Arkitekt Lone van Deurs.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen vidste hvornår der skulle renoveres trapper. Peter Jahn svarede at dette indgår i den langsigtede vedligeholdelsesplan.

Da der ikke fremkom flere spørgsmål eller kommentarer til beretningen blev denne taget til efterretning.

Ad. Pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten meddelte at punktet udgik da der jo ikke forelå et årsregnskab, jf. indkaldelsen.

Ad. Pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten meddelte at punktet udgik da der jo heller ikke forelå et budget, jf. indkaldelsen.

Lars Ulbæk supplerede med at boligafgiften fastholdes, og at bestyrelsen så snart refusionsopgørelsen er færdig og godkendt, i samarbejde med revisor og Kuben, vil udarbejde et mere præcist budget og overslag over driften af ejendommen. Der vil efterfølgende blive informeret herom.

Ad. Pkt. 5. Forslag fremsat af medlemmer eller bestyrelsen;

Henrik Qvist gennemgik overordnet de indkomne forslag hvorefter Gertrud Jessen gennemgik bestyrelsens forslag.

Vedrørende forslaget omkring den interne venteliste blev det vedtaget at føre til referat at nuværende andelshavere inden d. 1. juni 2007 kan nå at blive skrevet op efter de gamle regler.

Henrik Qvist foreslog af der for så vidt angik bestyrelsens forslag stemtes 5 gange.

Efter at have debatteret forslagene blev disse af dirigenten bragt til afstemning som følger;

A. Ændring af § 13, stk. 2, litra a, vedrørende bytte af en andelslejlighed således at man ikke kan bytte til en lejet ejerlejlighed.

0 stemmer imod, 2 blanke og 52 stemmer for. Forslaget blev således vedtaget.

C. Nyt stk. 3 til § 13 vedrørende gebyr for at have en person stående på den eksterne venteliste.

1 stemme imod, 5 blanke og 48 stemmer for. Forslaget blev således vedtaget.

D. Ændring af § 23 således at offentliggørelsen af datoen for afholdelse af generalforsamlingen kan ske via offentliggørelse på andelsboligforeningens hjemmeside.

0 stemte imod, 3 stemte blankt og 51 stemte for. Forslaget blev således vedtaget.

E. Bemyndigelse til bestyrelsen til at give tilladelse til at opdele totalmodernistrede lejligheder over 190 m² i 2 mindre lejligheder.

2 stemte imod, 6 stemte blankt og 46 stemte for. Bestyrelsen er således bemyndiget for et år.

B. Ændring af § 13, stk. 2, litra b, om de nye andelshavere på den interne venteliste.

2 stemte i mod, ingen stemte blankt og 52 stemte for. Forslaget blev således vedtaget til ikrafttrædelse pr. 1. juni 2007.

F. Forbud vedr. rygning i ejendommens trapperum samt vaske- og tørrekælder.

Andelshaver Tove Hartvig havde stillet forslag om en tilføjelse til/ændring af husordenen således at det ikke skal være tilladt at ryge i ejendommens trapperum samt i vaske- og tørrekælder. Bestyrelsen havde som følge af forslaget opsat skilte om rygeforbud i vaske- og tørrekælder, da bestyrelsen mener dette ligger inde for dennes formål og råderum.

Efter en debat omkring rygning bragte dirigenten forslaget til afstemning hvor;

21 stemte imod, 8 stemte blankt og 22 stemte for.

Rygeforbudet vil herefter blive indarbejdet i husordenen for andelshaverne, mens det ikke vil glæde for lejerne, da beboerrepræsentationen først skal godkende husordenen hvis denne skal gælde for lejerne.

Ad. Pkt. 6. Valg til bestyrelse.

Til de 5 bestyrelsesposter opstillede følgende;

Bjørn Klinke, Inge-Lise Candelaria, Leif Hald, Jonas Glyager og Martin Skriver, der alle blev valgt med applaus.

Som suppleanter opstillede Helle Q. Joensen og Kirsten Carlsen, der begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:

| | | |
|------------|-------------------------|---------------------|
| Lars Ulbæk | Amagerbrogade 16, 1.th. | (på valg i år 2008) |
|------------|-------------------------|---------------------|

Bestyrelsesmedlemmer:

| | | |
|----------------------|-------------------------|---------------------|
| Gertrud Jessen | Svinget 2, 1.tv. | (på valg i år 2008) |
| Vagn Lauersen | Svinget 2, 4.tv. | (på valg i år 2008) |
| Bjørn Klinke | Ved Linden 9, 2.tv. | (på valg i år 2009) |
| Inge-Lise Candelaria | Amagerbrogade 10, 3.tv. | (på valg i år 2009) |
| Leif Hald | Ved Linden 7, 4.tv. | (på valg i år 2009) |
| Jonas Glyager | Amagerbrogade 8, 5.th. | (på valg i år 2009) |

Martin Skriver Ved Amagerport 1, 3.tv. (på valg i år 2009)

Suppleanter:

Helle Q. Joensen Amagerbrogade 6, 1.tv. (på valg i år 2008)

Kirsten Carlsen Amagerbrogade 4, 3. th. (på valg i år 2008)

Ad. Pkt. 7. Eventuelt.

Henrik Qvist meddelte at der under punktet eventuelt ikke kunne vedtages eller setmmes om noget.

Lars Ulbæk takkede på bestyrelsens vegne de udtrædende bestyrelsesmedlemmer, Jørgen Walther og Jogvan Fuglør, for deres arbejde i bestyrelsen.

En andelshaver spurgte om der var mulighed for at få andre og billigere løsninger på antenne og evt. bredbånd.

Bestyrelsen har arbejdet med emnet, men en fælles løsning for ejendommen har meget store sikkerhedskrav som følge af regeringens Terrorpakke. Interesserede er velkomne til at kontakt bestyrelsen med forslag og ideer.

En andelshaver uden altan forespurgte om der kunne blive mulighed for individuelle altanløsninger. Bestyrelsen vil undersøge fredningsbestemmelserne for ejendommen.

Det blev foreslået at renovering af trappeopgange kunne laves som et fælles projekt. Bestyrelsen overvejer dette til en evt. arbejdsweekend.

Der blev fremsat et ønske om inddragelse af haver til cykelparkering. Dette hører under gårdudvalget, der også arbejder med mulighederne for cykelparkering.

En andelshaver spurgte om enkelte opgange kunne gå sammen og få gennemgået/opdateret elinstallationerne i de enkelte lejligheder, da nogle ikke har HFI- eller HPFI-relæ. Bestyrelsen informerede om, at det er meget få lejligheder der ikke har et relæ, men at man er meget velkommen til at gå sammen og få udført arbejdet. Dette ville være for egen regning, men ville kunne indgå i andelens værdi som forbedring.

Der blev klaget over udsugningen/ventilationen fra restaurationerne. Bestyrelse meddelte at der pt. foretages støjmålinger.

Der blev efterlyst "underudvalg". Bestyrelsen modtager meget gerne hjælp og vil måske annoncere efter frivillige til underudvalg når behovet melder sig.

En andelshaver ønskede at vide om man kunne bruge de tomme loftsrums til tørrerum. Bestyrelsen meddelte at de gamle tørrerum er blevet lavet til loftsrums, da alle lejligheder skal have et. Bestyrelsen vil undersøge om der uudnyttede rum på loftet.

En andelshaver rettede opmærksomheden på det store arbejde bestyrelsen har gjort i forbindelse med stiftelsen af AB Haabet hvorefter bestyrelsen modtog applaus fra forsamlingen.

Da der ikke fremkom yderligere til punktet eventuelt takkede Henrik Qvist for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet kl. 21.45.

København den / - 2007

Henrik Qvist

Lars Ulbæk

Gertrud Jessen

Vagn Laurersen

Bjørn Klinke

Inge-Lise Candelaria

Leif Hald

Jonas Glyager

Martin Skriver

Til beboerne i ejendommen HAABET

Information

Velkommen og starten på en tilbagevendende begivenhed – den årlige ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen HAABET.

Bestyrelsen i den nystiftede andelsboligforening HAABET har haft travlt og har endnu ikke haft tid til at lave et informationsblad om ejendommen, men har informeret løbende op opslagstavlerne, når der var behov for dette.

Endvidere er hjemmesiden www.haabet.net oprettet og giver løbende information om forskellige ting vedrørende ejendommen og dens beboere.

Bestyrelsen har haft møde hver tirsdag aften i Trivselsforeningens lokaler og er nu efter påske flyttet hen i de tidligere viceværtlokaler i kælderen ved Ved Linden 5, med indgang fra gården.

Der vil forsat være åbent kontor den først tirsdag i hver måned fra kl. 18.30 -19.00.

Bestyrelsen vil gerne prøve at få udgivet et beboerblad, men indtil videre har der ikke været overskud i bestyrelsen til at påtage sig denne opgave og derfor vil jeg benytte denne generalforsamling til at efterlyse ildsjæle, som har lyst til at gå i gang med denne opgave.

Overtagelsen af ejendommen haabet

Ejendommen er overtaget den 1. oktober 2006 og ifølge slutsedlen skulle refusionsopgørelsen været færdigbehandlet ultimo november 2006. Dette er desværre ikke sket og i øjeblikket håber vi at få de sidste ting i denne uge eller i uge 17.

Dette har indflydelse på at endelig åbningsbalancen endnu ikke er udfærdiget og at endelig budget heller ikke er udsendt til andelshaverne.

Når refusionsopgørelsen er godkendt af bestyrelsen, vil vores revisor kunne udarbejde en åbningsbalance og et budget for 2007.

Ejendommen

— Servicefunktioner

Efter overtagelsen har bestyrelsen ansat Niels Erik Lauridsen også kaldet Laurids som vicevært. Han har i øjeblikket 32 timer om ugen til varetagelse af viceværtsfunktionen. Endvidere er Jørgen Walther ansat som varmemester med 5 timer om ugen.

— forsikring hos Nykredit forsikring

I forbindelse med overtagelsen blev der indhentet tilbud fra det eksisterende forsikringselskab. Dette tilbud var billigere end den gældende forsikring og blev derfor accepteret af bestyrelsen. Forsikringen omfatter glas og kumme forsikring.

— Vedligeholdelse

Almindelig vedligeholdelse foretages løbende af ejendommen og bestyrelsen har bedt rådgivningsfirmaet Peter Jahn om at udarbejde en langsigtet vedligeholdelsesplan for ejendommen. Dette er ved at ske i øjeblikket og forventes færdig i løbet af sommeren 2007.

— Forbedringer

Den mest synlige er opsætning af en gitterport ved nedkørslen til garageanlægget.

Endvidere er der sket ændring af adgangsforholdene således at kun personer med nøgle til garageanlægget har adgang nu og ikke alle ejendommens beboere som tidligere.

I forbindelse med overtagelsen er det planlagt at der skal udføres vedligeholdelses og forbedringsarbejde på ejendommen for 2,8 mio. kr. Det blev besluttet på den stiftende generalforsamling den 29. august 2006.

— 1 årsgennemgangen

I februar måned blev der uddelt spørgeskema til beboerne vedrørende mangler eller lignende på de nye vinduer i ejendommen. Efterfølgende har Peter Jahn og Leif Hald været på besøg i de enkelte lejligheder, der havde oplyst mangler ved vinduerne.

Når 1 årsgennemgangen er færdigbehandlet og manglerne er udbedret – det forventes at ske inden 1. oktober 2007 – vil bestyrelsen i gang sætte de tidligere nævnte forbedringsarbejder for 2,8 mio. kr., som blev aftalt i forbindelse med finansieringen og overtagelsen af ejendommen.

Administration

— Kuben

Huslejebetalingen blev opkrævet af Dan-ejendomme for oktober måned 2006 og herefter fra november og frem er opkrævningen sket via Kuben Ejendomsadministrationsselskab. Jeg

må beklage, at der har været fejl i opkrævningen i 2006 og derfor har bestyrelsen besluttet at der ikke skulle opkræves rykkergebyr for restancer i 2006.

For 2007 vil der blive opkrævet rykkergebyr vedrørende restancer fra 2007.

— Kontaktpersoner

Kontaktpersoner i Kuben er

Bjørn Weber, vedr. generelle spørgsmål

Simon Toft vedr. leje og boligafgift samt

Katja Remmer vedr. garageleje og salg af andelslejligheder.

Telefonnummer og e-mailsadresser fremgår af foreningens hjemmeside samt opslag på opslagstavlerne i trappeopgangene.

Salg af andelsboliger

— indtil nu og fremgangsmåde

Indtil nu er der solgt 21 andelslejligheder og bestyrelsen har fastlagt en praksis at andelslejligheden ved salg skal vurderes af en vurderingsperson fra Kuben samt at der skal foretages et el-syn af den enkelte andelslejlighed. Et sådan el-syn koster ca. 500 kr. og betales af sælgeren. Dette er for at sikre at der ikke er alvorlige elektriske mangler i en andelslejlighed i forbindelse med et salg. Efterfølgende vil der næsten altid blive brugt meget arbejdet og el til at ændre eller istandsætte lejligheden. Dette kan medføre at de gamle installationer i lejligheden kan brænde sammen og det er derfor, at bestyrelsen ønsker et el-syn ved hvert salg.

En vurderingsrapport fra Kuben koster 3000 kr. og sælgeren har mulighed for at udbedre flere af de konstaterede mangler inden salget og dermed ikke skulle være nødsaget til at sælge under andelskronens værdi på 1650 kr. pr. m².

Til generalforsamlingen i april 2008 vil der blive fremlagt en ny valuarvurdering for ejendommen og såfremt ejendommen er steget i handelspris vil andelskronen skulle reguleres.

Ethvert salg af en andelslejlighed skal følge vedtægternes bestemmelse i vedtægternes § 13. Dvs. den enkelte andelshaver har mulighed for at bytte til en anden andelsbolig, ejerbolig eller lejet lejlighed.

Herefter kan andelslejligheden sælges til forældre eller børn eller børnebørn – dvs. familie i opadgående eller nedadgående direkte linie.

Hvis der ikke er tilfældet skal andelslejligheden tilbydes en person på den indirekte venteliste eller den eksterne venteliste.

Såfremt der ikke er nogen interesserede køber på ventelisterne så kan andelslejligheden tilbydes en 3. mand som sælgeren selv finder.

Bestyrelsen har i en konkret sag sagt nej til bytte af en andelslejlighed på 140 m² i ejendommen til en lejet ejerlejlighed på 40 m² og hvor huslejen næsten var 1500 kr. pr. m². Denne sag er årsag til, at bestyrelsen indstiller en vedtægtsændring for at tydeliggøre bytteretten i de gældende vedtægter.

— ventelister

Gertrud Jessen er kontakt person for spørgsmål om den interne eller eksterne venteliste samt salg af andelslejligheder i ejendommen.

På hjemmesiden findes en lille folder fra Kuben om salg af andelslejligheder og Gertrud og Katja er ved at udarbejde nogle nærmere retningslinier for ejendommen HAABET.

Velkommen til nye andelshavere i ejendommen

Jeg vil benytte lejligheden til at byde velkommen til ejendommens nyeste andelshaver – i alt 21 på 6 måneder.

Økonomi

— Budgettal fra Kuben

Dette er nogle ikke reviderede budgettal og forbrug fra Kuben pr. 11. april 2007. Når bestyrelsen har fået åbningsbalance udarbejdet af revisor samt et revideret budget vil der efterfølgende blive udsendt en kopi til alle andelshavere. I øjeblikket agter bestyrelsen ikke at igangsætte større projektarbejder vedr. forbedringer af ejendommen – dog vil bestyrelsen i samarbejde med rådgiver Peter Jahn påbegynde igangsættelser af forbedringer som besluttet på den stiftende generalforsamling den 29. august 2006. Men dette vil først igangsættes, når 1 årsgennemgangen er færdigbehandlet.

— Nordea

Som besluttet på den stiftende generalforsamling har foreningen optaget lån hos Nordea Kredit og bank.

Disse ejerskiftelån er afdragsfrie i de første 10 år og herefter skal der ske omfinansiering. Det ene lån på ca. 103 mio. kr. har en fast rente og det andet lån på ca. 154 mio. kr. har en stigende ydelse og rente – trappetrin over de 10 år.

Renten vil stige fra 3,76 pct. til 4,73 pct. og i øjeblikket har bestyrelsen en fortolknings sag med Nordea om præcisering af terminsydelsen.

Nordea har fremsendt et forligstilbud ved brev af 17. april 2007 og bestyrelsen vil herefter i samråd med vores advokat Henrik Qwist tage stilling til det fremsatte tilbud. Der er tale om et beløb mellem 100. og 200.000 kr. pr. år. Men det vil have virkning for de næste 10 år og derfor er der tale om beløb på mellem 1 til 2 mio. kr.

Vedrørende banklån på 55 mio. kr. og kassekreditten på 20 mio. kr er der ikke fortolkningsvanskeligheder.

Regnskab

— valg af revisor

Bestyrelsen har valgt statsautoriseret revisor Geertje Engelholm fra revisionsaktieselskabet Alsø & Breinholt.

— åbningsbalance og 1. regnskabsår

Vi håber i ultimo april at gå i gang med arbejdet om åbningsbalancen og dermed regnskab for delperioden 1. oktober – 31. december 2006 og herefter få fastlagt en revideret budget for andelsboligforeningen.

— bestyrelsens forbrug

Bestyrelsens arbejde har indtil nu været ulønnet arbejde og kun konkrete dokumenterede udgifter er blevet betalt af vores kasserer Vagn Lauersen. Indtil har der været telefonudgifter og udgifter til anskaffelse af en PC'er og en printer og i nær fremtid vil der komme yderligere anskaffelser af tekniske hjælpemidler.

Bestyrelsen har dog afholdt en afslutningsmiddag for arbejdsgruppen for en andelsboligforening i HAABET, men har endnu ikke nået at afholde en julefrokost for 2006 for bestyrelsen.

Vi har alle i bestyrelsen andre gøremål – dels arbejde og dels fritidsinteresser – så det er svært at finde en dag hvor hele bestyrelsen kan deltage.

Til generalforsamlingen i 2008 vil jeg formode at der vil komme et forslag om aflønning af bestyrelsen. Men der har ikke været tid til en nærmere drøftelse i bestyrelsen.

Frem til 2008

— afviklingsudvalg af trivselsforeningens lokaler

trivselsforeningens lokaler – beliggende Svinget 2 i kælderen med indgang fra gården kan nu lejes af alle ejendommens beboere. Der er nedsat en afviklingsudvalg med repræsentanter fra Beboerrepræsentationen/lejere og fra Andelsboligforeningen og Vagn Ørslev er formand.

— Udarbejdelse af ny husorden for ejendommen i samarbejde med beboerrepræsentationen. Begge gruppe skal godkende en ny husorden.

— Opstart af et beboerblad – hvis der er nogle frivillige

— Færdiggørelse af 1 års gennemgangen

— Påbegyndelse af projekter fra den langsigtede vedligeholdelsesplan fra Peter Jahn.

Præsentation af Peter Jahn

— Oplæg fra gårdudvalget

Præsentation af Inge-Lise

Hermed slut på formandens beretning for i år.