

**A/B HAABET**

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2009**

---

Onsdag den 22. april 2009, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haabet i Den Norske Kirke, Kong Håkons Kirke, Ved Mønten 9, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde følgende.

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for 2008
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Bestyrelsens forslag:
  - A. Ændring af § 26 om optagelse af lån til at omfatte andet end lån i realkreditinstitut – fremsat på ekstraordinær generalforsamling den 20. januar 2009
  - B. Ændring af § 11 om fremløje – fremsat på ekstraordinær generalforsamling den 20. januar 2009
  - C. Bemyndigelse til bestyrelsen til at tillade opdeling af totalmoderniserede lejligheder over 190 m<sup>2</sup> (forlængelse af fuldmagt til næste ord. generalforsamling i april 2010)
  - D. Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ord. generalforsamling i april 2010)
  - E. Tilskud på 500 kr. pr. lejlighed til udskiftning af eksisterende toilet til 2-skyls toilet
  - F. Forslag om honorering af bestyrelsen for 2009, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær og ansvarlig for salg samt venteliste, inspektør og kasserer
  - G. Forslag om arbejdsweekend i maj og september 2009 og evt. gebyr
  - H. Forslag fra andelshaver
6. Valg til bestyrelsen
7. Eventuelt

Formand Lars Ulbæk bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2009. Samtidig præsenterede formanden aftenens deltagende rådgivere revisor Geertje Engelholm, Alsø & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S samt fra Kuben Ejendomsadministration, Morten Hansen og Karina Wilhelmsen endelig advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater.

### Ad 1 Valg af dirigent

Formand Lars Ulbæk foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent. Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 121 medlemmer, var kun 36 repræsenteret, heraf 10 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger og således ikke indeholde et referat om aftenens diskussioner.

### Ad 2 Bestyrelsens beretning

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling havde runddelt en 6 siders skriftlig beretning. Herefter afgav formand Lars Ulbæk bestyrelsens mundtlige beretning, hvorfra specielt skal fremhæves:

- Foreningens etablering af nye postkasser i opgangene
- Arbejdet med at få etableret lovlige HPFI-relæer i foreningens lejligheder
- Foreningens fortsatte arbejde med den udarbejdede 10-års plan for vedligeholdelse
- 1-års gennemgang med PMP-Byg for taget er nu næsten færdigt
- Etablering af nye legeområder i gården og godt naboskab
- Opfordring til at holde gården ren for affald, idet affald giver rotteproblemer
- Gennemgang af foreningens lån i ejendommen i hovedtræk og bestyrelsens fortsatte arbejde med at optimere lånene
- Ejendommens forsikring, præcisering af at forsikringen ikke dækker beboernes indbo ved skader, de skal dækkes under beboernes egne indboforsikringer

Formand Lars Ulbæk besvarede spørgsmål fra forsamlingen om udluftningskanaler samt affald og container i gården.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning af generalforsamlingen.

Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S, orienterede kort om forløbet af "tagsagen" – 1-års gennemgangen og opfølgning på mangelsudbedring. Sagen er ved at være færdig nu. Der vil inden for kort tid blive udsendt nye tæk/spørgeskemaer til alle beboere for at kontrollere, om udbedring er foretaget korrekt, ligesom stikprøveundersøgelser vil blive foretaget af bestyrelsen og Peter Jahn & Partnere A/S.

### Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Revisor Geertje Engelholm, Alsø & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, gennemgik foreningens årsrapport 2008 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Regnskabets revisionspåtegning er blank, hvilket vil sige, at revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2008 – blev gennemgået, og de enkelte poster samt noter blev præciseret. Der er i resultatopgørelsen indsat tab på debitorer/foreningens erhvervslejere på kr. 350.000,-
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til ejendommens handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg. Vurderingen er nedsat i forhold til sidste år med 7.000.000,- kr. svarende til ca. 2,1%
- Ejendomsforsikringen omfatter tillige bestyrelsesansvar

Revisor gennemgik foreningens lån i Nordea Kredit og Nordea Bank.

På opfordring blev det besluttet, at bestyrelsen udarbejder en kort oversigt/forklaring over foreningens lån, således at andelshavere og banker kan overskue lånesammensætningen.

Dirigenten konstaterede, at regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Revisor Geertje Engelholm gennemgik årsrapporten egenkapitalberegning og beregningen af andelsværdi – regnskabets note 10, side 10 og 11. Foreningens egenkapital i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, b), kan maksimalt opgøres til kr. 16.505.432,-. Bestyrelsen indstiller, at kr. 852.032,- udgår af beregningen til imødegåelse af fremtidige udsving i egenkapitalen, således at andelskronen fastsættes på baggrund af en reguleret egenkapital på kr. 15.653.400,-.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 4,00.

Andelskronens beregning blev drøftet, og det blev i den forbindelse præciseret, at værdien af foreningens renteswap, som pr. 31.12.2008 var positiv, ikke er medregnet i egenkapitalen.

Dirigenten satte andelskronen til afstemning med følgende resultat:

For andelskronen på 4,00:	30
Imod:	2
Hverken for eller imod:	4

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen har vedtaget en andelskrone på 4,0. Denne andelskrone er herefter, jf. vedtægtens § 14, stk. 1, A, gældende, indtil næste årlige generalforsam-

ling, og prissættelsen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt vil kunne blive fastsat en højere pris.

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

Foreningens revisor Geertje Engelholm gennemgik foreningens budget 2009 (årsrapporten side 15).

De enkelte poster i budgettet blev gennemgået og kommenteret. Der er budgetteret med et driftsunderskud på kr. 1.184.000,-.

Boligafgiften stiger med den i vedtægten § 8, stk. 2, fastsatte stigning på 2,5%.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen fortsat har 43 udlejede lejeboliger, som over tid vil overgå til andelsboliger. Ejendommen indeholder således i alt 164 lejligheder.

Dirigenten konstaterede, at budget 2009 var enstemmigt vedtaget.

**Ad 5 Forslag fremsat af bestyrelsen**

**A. Ændring af § 26 om optagelse af lån til at omfatte andet end lån i realkreditinstitut – fremsat på ekstraordinær generalforsamling den 20. januar 2009**

Dirigenten oplyste, at forslaget til ændring af vedtægtens § 26 var blevet behandlet på foreningens ekstraordinære generalforsamling 20. januar 2009. På denne generalforsamling var forslaget ikke blevet endeligt vedtaget, idet der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer. Forslaget var dog blevet vedtaget på generalforsamlingen med mere end 2/3 af de repræsenterede stemmer. Forslaget kan derfor vedtages endeligt på aftenens generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af de afgivne stemmer stemmer for forslaget, uanset hvor mange foreningsmedlemmer, der i øvrigt er repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For ændring af § 26:	36
Imod:	0
Hverken for eller imod:	0

Dirigenten konstaterede, at det fremsatte forslag til ændring af vedtægtens § 26 var endeligt vedtaget og således træder i kraft fra den 22. april 2009.

**B. Ændring af § 11 om fremleje – fremsat på ekstraordinær generalforsamling den 20. januar 2009**

Dirigenten oplyste, at forslaget til ændring af vedtægtens § 11 var blevet behandlet på foreningens ekstraordinære generalforsamling 20. januar 2009. På denne generalforsamling var forslaget ikke blevet endeligt vedtaget, idet der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer. Forslaget var dog blevet vedtaget på generalforsamlingen med mere end

2/3 af de repræsenterede stemmer. Forslaget kan derfor vedtages endeligt på aftenens generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af de afgivne stemmer stemmer for forslaget, uanset hvor mange foreningsmedlemmer, der i øvrigt er repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For ændring af § 11: 34  
 Imod: 0  
 Hverken for eller imod: 2

Dirigenten konstaterede, at det fremsatte forslag til ændring af vedtægtens § 11 var endeligt vedtaget og således træder i kraft fra den 22. april 2009.

- C. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at give tilladelse til at totalmodernisere lejligheder over 190 m<sup>2</sup> i forbindelse med salg kan opdeles i 2 mindre lejligheder, dersom der forventes afsætningsvanskeligheder for den specifikke lejlighed og ombygningen kan foretages på en hensigtsmæssig måde.  
 Bemyndigelse er gældende indtil ordinær generalforsamling i april 2010**

Dirigenten gennemgik bemyndigelsen og satte denne til afstemning med følgende resultat:

For: 35  
 Imod: 0  
 Hverken for eller imod: 1

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen er gældende indtil foreningens næste ordinære generalforsamling i april 2010.

- D. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at vælge ny administrator, såfremt bestyrelsen finder, at der er behov for dette. (Bemyndigelsen er gældende indtil ordinær generalforsamling april 2010)**

Dirigenten gennemgik bemyndigelsen og satte bemyndigelsen til afstemning med følgende resultat:

For: 36  
 Imod: 0  
 Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen herefter har bemyndigelse til at vælge ny administrator, såfremt bestyrelsen finder, at der er behov for dette i perioden indtil næste ordinære generalforsamling april 2010.

- E. Tilskud på 500 kr. pr. lejlighed til udskiftning af eksisterende toilet til 2-skyls toilet**

Dirigenten gennemgik forslaget, og forslaget blev diskuteret.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For tilskud på kr. 500: 36  
 Imod: 0  
 Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget.

**F. Forslag om honorering af bestyrelsen for 2009 med i alt 120.000 kr., herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær og ansvarlig for salg samt venteliste, inspektør og kasserer**

Dirigenten gennemgik forslaget og henviste til det med dagsordenen runddelte bilag med præcisering af beløbene.

Formand Lars Ulbæk præciserede forslaget og oplyste om omfanget af bestyrelsens arbejde med ugentlige møder, møder med rådgiver i dagtimer, åbne kontormøder for beboerne, salg af lejligheder m.v. Bestyrelsen har meget arbejde i forbindelse med handler. Morten G. Jensen, Kuben, oplyste, at Kuben udarbejder salgsdokumenter, men på grund af bestyrelsens store arbejde er gebyret nedsat til 2.000,- kr. pr. andelsoverdragelse. Vagn Laursen oplyste, at gebyrnedsettelsen har givet andelshaverne en besparelse på 40.000,- kr.

Dirigenten oplyste, at der til dette forslag var fremsat et modforslag af Susanne og Jørgen Walther med en samlet honorering til bestyrelsen på i alt kr. 95.000,-. Forslaget var runddelt til alle andelshavere.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til honorering til afstemning og oplyste samtidig, at i det omfang bestyrelsens forslag blev vedtaget, bortfaldt contraforslaget. Afstemningen havde følgende resultat:

For bestyrelsens forslag om honorering af bestyrelsen: 30  
 Imod: 2  
 Hverken for eller imod: 4

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var vedtaget samt at modforslaget således var bortfaldet.

**G. Forslag om arbejdsweekend i maj og september 2009 og evt. gebyr**

Dirigenten konstaterede, at der med indkaldelsen samtidig var et bilag med angivelse af arbejdsweekend den 16./17. maj samt 29./20. september.

I henhold til vedtægtens § 8, stk. 5, kan generalforsamlingen beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet.

Bestyrelsens forslag til gebyr/tillæg til boligafgiften af kr. 400,-, som skal betales af de andelshavere, som ikke deltager i mindst 1 af de 4 arbejdsdage. Gebyrerne vil blive anvendt til at udføre arbejder i gården.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til afstemning med følgende resultat:

For: 35  
 Imod: 0  
 Hverken for eller imod: 1

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag til fælles arbejdsdage den 16./17. maj og 19./20. september var vedtaget. Gebyr fastsat til kr. 400,-.

Gebyret opkræves dog ikke for pensionister, dvs. personer der er fyldt 65 år eller mere.

**H. Forslag fra Susanne og Jørgen Walther om at bestyrelsen lægger mødereferater på hjemmesiden**

Bestyrelsen oplyste, at man har valgt at følge indstillingen, således at alle bestyrelsesmødereferater for fremtiden bliver lagt på foreningens hjemmeside. Det blev i den forbindelse præciseret, at disse referater ikke indeholder personfølsomme oplysninger, og at der alene er tale om beslutningsreferater.

**Ad 6 Valg til bestyrelsen**

Dirigenten oplyste, at 2 bestyrelsespladser er på valg i år. Bjørn Klinke og Leif Hald oplyste, at de var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var øvrige kandidater til de 2 ledige bestyrelsespladser. Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige kandidater til bestyrelsespladserne. Dirigenten konstaterede, at Bjørn Klinke og Leif Hald var genvalgt for en ny 2-årig periode.

Som suppleant for 1 år blev Jonas Glyager valgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand Lars Ulbæk, Amagerbrogade 161.th.	(på valg 2010)
Bestyrelsesmedlem Gertrud Jessen, Svinget 2, 1.tv.	(på valg 2010)
Bestyrelsesmedlem Vagn Laursen, Svinget 2, 4.th.	(på valg 2010)
Bestyrelsesmedlem Bjørn Klinke, Ved Linden 9, 2.tv.	(på valg 2011)
Bestyrelsesmedlem Leif Hald, Ved linden 7, 4.tv.	(på valg 2011)
Suppleant Jonas Glyager	(på valg 2010)

## Ad 7 Eventuelt

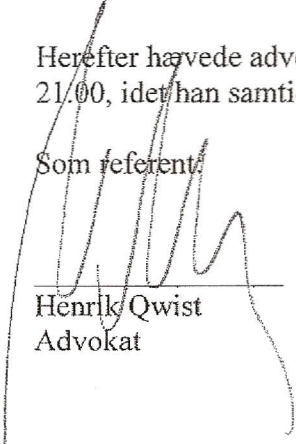
Dirigenten oplyste, at under dette punkt kan alt diskuteres, men intet vedtages. Følgende punkter blev diskuteret:

- Bestyrelsen blev opfordret til at kopiere materiale til andelshavere på begge sider for at undgå det store papirspild eller eventuelt at lægge materialet på foreningens hjemmeside. Senere bør materialet kunne udsendes elektronisk.
- Bestyrelsesmedlem Vagn Laursen oplyste, at der fortsat arbejdes på foreningens altanprojekt. Det var planen, det skulle have været forelagt på generalforsamlingen, men det har man desværre ikke nået. Proceduren for gennemførelse af altanprojekt samt besværighederne ved dette blev kort gennemgået, og Vagn Laursen oplyste, at man må regne med en pris pr. altan på ca. 120.000,- kr.
- Mulighed for yderligere affaldssortering i gården blev drøftet. Formand Lars Ulbæk oplyste, at foreningens eksisterende aftale med R98 udløber om 2-3 år. På dette tidspunkt vil det være relevant at tage affaldssituationen op på ny.
- Medlemmernes og specielt børnenes brug af gården blev drøftet. Mange udtrykte glæde ved, at gården nu bliver brugt mere af børnene, hvilket har givet liv. Gården er imidlertid ikke velegnet til rundbold. Det blev endvidere præciseret, at der ikke må "leges" med hardball pistoler/geværer. Det er farligt og endvidere ulovligt, at børn under 18 har disse pistoler/geværer.
- Indretning af gården blev diskuteret. Der er nu mange børneområder, men voksenområder er nedprioriteret. Der er dog borde og bænke og senere kommer blomsterkasser.
- Flere klagede over larm i gården også meget sent om natten. Alle beboere opfordres til at vise hensyn.
- Adgangsforholdet til gården blev drøftet og specielt muligheden for at lukke adgangsvejen med en port.
- Flere klagede over placering/opbevaring af genstande på bagtrapperne. Bestyrelsen præciserede, at dette ikke er lovligt, og at det vil blive påtalt.
- Bestyrelsen orienterede kort om "rottesituationen". Der er sat fælder op og bestyrelsen og kommunen følger op på forholdet.
- Mange tilkendegav, at der fortsat mangler socialt engagement i foreningen. Der blev opfordret til at gennemføre flere sociale arrangementer og måske etablere grill ved skorstenen i gården. Kristian Møllbach Nielsen, Amagerbrogade 4, 5.th., opfordrede til, at der blev nedsat en gruppe, som vil påtage sig at arrangere flere sociale arrangementer i foreningen i gården eller i fælleslokaler. Medlemmer, som ønsker at deltage i dette arbejde, kan melde sig til Kristian Møllbach Nielsen, Amagerbrogade 4, 5.th.



Herefter hævdede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2009 kl. ca. 21.00, idet han samtidig takkede for god og positiv debat på trods af det lille fremmøde.

Som referent:



---

Henrik Qwist  
Advokat

Bestyrelsen

---

Formand Lars Ulbæk

Bjørn Klinke

Leif Hald

---

Gertrud Jessen

Vagn Laursen