

A/B HAABET

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2010

Onsdag den 21. april 2010 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 2009
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften
 - A. 10 års-planen for ejendommen
 - B. Altanprojekt, der hensættes 30.000,- kr.
 - C. Drifts- og likviditetsbudget for 2010 med forslag om regulering af boligafgiften på 5 pct. Fra 1. juli 2011, dog ikke moderniseringstillægget for visse andelslejligheder.
5. Forslag fremsat af bestyrelsen:
 - A. Ændring af § 3, hvorved pantgiver som person eller fysisk person kan overtage en andel på tvangsauktion. Dog skal andelen sælges efter 6 måneders ejertid.
 - B. Ændring af § 6 vedr. pant og udlæg.
 - C. Ændring af § 18 om hvorved registrerede partnere har mulighed ved samlivsophævelse kan overtage andelen.
 - D. Bemyndigelse til bestyrelsen til at tillade opdeling af totalmoderniserede lejligheder over 190 m² (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2011)
 - E. Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2011)
 - F. Forslag om honorering af bestyrelsen for 2010, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær og ansvarlig for salg samt venteliste, inspektør og kasserer
 - G. Forslag om arbejdsweekend i april og september 2010 og gebyr ved manglende deltagelse

6. Valg til bestyrelsen

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

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg i 2010:

Valg til formand:

Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1. th.

Valg til bestyrelsen:

Gertrud Jessen, Svinget 2, 1. tv.
Vagn Lauersen, Svinget 2, 4. th.

Alle 3 bestyrelsesmedlemmer er villige til genvalg.

- B. Valg af suppleanter for 1 år ad gangen

7. Eventuelt

Formand Lars Ulbæk bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2010. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere revisor Geertje Engelholm, Alsø & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S, Morten Gjerløv Hansen og Lars Gruby, Kuben Ejendomsadministration, statsaut. ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg samt endelig advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater.

Formand Lars Ulbæk gennemgik herefter dagsordenen for generalforsamlingen, herunder det samme dag runddelte notat med to forslag fra foreningens medlemmer, idet Lars Ulbæk beklagede, at dette materiale var blevet runddelt sent.

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.

Seneste materiale til generalforsamlingen blev uddelt 20. april 2010 om aftenen til alle andelshaveres postkasser. Det materiale indeholdt forslag fra en andelshaver samt bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 15 og § 18 på baggrund af forslaget fra andelshaverne.

Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 121 medlemmer, var 49 repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdyg-

tig til behandling af de punkter på dagsordenen, som alene kræver simpelt flertal, jf. vedtægtens 24, stk. 1.

Dirigenten konstaterede, at under dagsordenens pkt. 5 var stillet forslag om ændring af foreningens vedtægt. Forslag om vedtægtsændringer kan i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2, kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, hvilket kræver at mindst 81 medlemmer er repræsenteret. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse ikke var opfyldt, hvorfor forslagene om vedtægtsændringer ikke vil kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling. Vedtægtsændringerne vil kunne vedtages endeligt på en efterfølgende ny generalforsamling med et flertal på 2/3 af de på denne generalforsamling afgivne stemmer, uanset hvor mange andelshavere der er repræsenteret på denne generalforsamling. Dirigenten oplyste, at der allerede er planlagt afholdelse af ekstraordinær generalforsamling til d. 9. juni 2010, hvorfor vedtægtsændringerne samtidig vil blive vedtaget på denne generalforsamling.

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 vil indeholde et referat af alle aftenens diskussioner, eller en gennemgang af samtlige stillede spørgsmål.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning var udarbejdet i skriftlig form og var blevet runddelt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til aftenens generalforsamling.

Herefter fik formand Lars Ulbæk ordet med en mundtlig beretning, hvorfra specielt skal fremhæves:

- Foreningens forhandlinger med Nordea har strukket sig over meget lang tid. Foreningen har 3 lån hos Nordea Kredit/Nordea Bank. Disse lån er alle afdragsfri. Det første lån er på ca. 103.000.000,- kr. med en fast rente, mens det andet lån på ca. 154.000.000,- kr. ligeledes har en kendt rente, men renten er med trappetrin over de første 10 år. Renten vil langsomt stige fra 3,76 % til 4,73 %. Foreningens tredje lån er et banklån på 55.000.000,- kr. med variabel rente, ligesom foreningens kassekredit på ca. kr. 20.000.000,- har variabel rente. For at kunne lægge sikre budgetter for foreningen for de kommende 5-10 år, har bestyrelsen ønsket forhandlinger med Nordea om disse. I november 2010 varslede Nordea en stigning på mere end 100 % i administrationsbidraget på foreningens 2 realkreditlån. Det betyder en stigning i foreningens udgifter på mere end 500.000,- kr. Først i indeværende uge lykkes det for bestyrelsen, at få gennemført møde med Nordea. Bestyrelsen har nu indgået aftale med Nordea om forhandlinger om foreningens økonomi, således at resultatet af disse forhandlinger og en revision af foreningens budgetter for de næste 5-10 år kan blive fremlagt på foreningens planlagte ekstraordinære generalforsamling d. 9. juni 2010.
- Foreningen har indhentet en valuarvurdering af værdien af foreningens ejendom hos Wiborg + Partnere. Med en hensættelse på 7.000.000,- kr. til ekstraordinær vedligeholdelse og genopretning, er vurderingen fortsat over foreningens kontante købspris. Vurderingen lyder på kontant kr. 330.400.000,-, men det betyder samtidig et fald på vurderingen fra sidste år, idet ejendommen sidste år blev vurderet til kr. 342.600.000,-.
- Foreningens andelshavere hæfter ikke personligt for foreningens gæld. Andelshaverne hæfter alene med andelshavernes indskud i foreningen.

- Der er gennemført oprydning på bagtrapper og på lofter. Arbejdet foregår fortsat.
- Der er behov for revision af foreningens husordensregler for benyttelse af gården.

Formand Lars Ulbæk og advokat Henrik Qwist besvarede spørgsmål fra forsamlingen om foreningens økonomi, forhandlingerne med Nordea og et specielt spørgsmål om, hvorvidt de varslede stigninger i bidragssatserne var udtryk for at banken har fået udgifter på foreningens lån og om disse forøgede udgifter er dokumenterede.

Derudover var der spørgsmål til andelshavernes muligheder for salg af andelslejligheder og om fordeling af foreningens udgifter til vedligeholdelse mellem lejere og andelshavere.

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

Herefter redegjorde statsaut. ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg for udviklingen på ejendomsmarkedet i København. Fra denne gennemgang skal specielt fremhæves:

Markedet for boligejendomme er ved at tilpasse sig de ændrede forhold med mange ledige lejligheder, varierende inflation, stigende arbejdsløshed, svingende rente og ændringerne i købekraften.

- Priseniveauet er konstant underlagt svingninger afledt af investorenes forventninger til udvikling i obligationsrenten, inflationen og meget mere.
- Foreningens ejendom er velbeliggende og i god stand. Den indeholder 166 beboelseslejemål, 28 erhvervslejemål og garageanlæg med 59 garager under gårdspladsen. Det vurderes til en kontantværdi på 330.400.000,-.
- Værdiansættelsen er foretaget ud fra en rentefod på 2,2 % og dette afkast er fastsat ud fra en vurdering af ejendommens udviklingsmuligheder og set i forhold til realkreditrenten og på baggrund af en vurdering af investorenes krav til afkast på en ejendom af denne type.
- Priserne på ejerlejligheder er de sidste 3 år faldet med ca. 35 % og andelsboliger handles til ca. 1/3 af værdien af ejerboliger.
- Noget tyder på, at faldet i ejendomspriserne er stagneret, men det er slet ikke sikkert, at vi har nået det laveste niveau på ejendomsmarkedet endnu.
- Det er vurderingen, at hvis man ser 3 år frem vil der igen være stigende priser i markedet.

Statsaut. ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg besvarede spørgsmål fra forsamlingen om den foretagne valuarvurdering, forventningerne til yderligere prisfald m.v.

Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S, orienterede herefter forsamlingen om de gennemførte vedligeholdelsesarbejder m.v. på ejendommen i det videre forløbne år. For denne gennemgang skal specielt fremhæves:

- Der er ikke sket så meget i 2009. Der er holdt et "sabbatår" blandt andet på grund af økonomien, men det er også muligt fordi foreningens ejendom er god og solid.
- Meget tid er brugt på 1-års gennemgang som ligeledes er beskrevet i bestyrelsens beretning. 5-års gennemgang skal gennemføres om ca. 3 år.
- Der har i år været fokuseret på skimmelsvamp problemer. Peter Jahn orienterede således om, at mange problemer med skimmelsvamp kan omgås. Peter Jahn fremhævede, at lejlig-

hederne skal bruges med omtanke. Der skal luftes ud jævnlige, men i små og korte perioder, således at rummene ikke bliver kolde. Det er en ældre ejendom som nu skal anvendes i det moderne liv, og foreningens nye vinduer er tætte, derfor er udluftning vigtig. Dug på vinduerne er et faresignal. Ydervægge virker nemlig på samme måde som termoruder, så dug på vinduer betyder, at der også er kondens på væggene. Peter Jahn vil fremsende en liste til bestyrelsen med gode råd til forebyggelse af skimmelsvamp, og denne rådgivning vil blive lagt på foreningens hjemmeside.

- Som forsøg er der i opgangen Ved Amagerport 1 i visse karnapvinduer boret og indsat udluftningskanal for at afhjælpe den manglende udluftning i visse lejligheder.
- Der er etableret fugtspærre i opgangene. De borede huller tjener til at sikre, at områderne bliver udtørrede, og først om 1 år kan der gennemføres maling.
- Det er ikke hensigtsmæssigt med "kolde lejligheder". Det er naturligvis bedst om alle lejligheder i ejendommen opvarmes.

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

Revisor Geertje Engelholm, Alsø & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, gennemgik foreningens årsrapport 2009 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 2009.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2009 – blev gennemgået, og de enkelte poster samt noter blev præciseret. Foreningens nedgang i indtægter i forhold til årsrapport 2008 skyldes, at der ikke er solgt lejelejligheder i 2009, så denne ekstraordinære indtægt er årsag til nedgangen i indtægterne. Driftsresultatet med et underskud på 1.440.929,- kr. er ikke tilfredsstillende, og der bør arbejdes hen imod budgetter som balancerer.
- Der er i 2009 udført arbejde vedrørende en fugtspærre med en udgift på kr. 395.000,-. Det vurderes, at dette arbejde er vedligeholdelse, hvorfor det finansieres over driften.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er nu i balancen sat til foreningens anskaffelsespris, med omkostninger til kr. 327.264.590,-. Dette gælder på trods af at den foretagne valuarvurdering er højere (kr. 330.400.000,-). Skulle ejendommen have været værdiansat til valuarvurderingen, ville foreningen være forpligtet til i egenkapitalberegningen at medtage den negative værdi af foreningens swapaftale med Nordea. Foreningens swapaftale er negativ pr. 31. december 2009 med ca. 11.000.000,- kr. For at kunne bevare en positiv egenkapital opgøres foreningens ejendom således til anskaffelsessummen.
- Foreningens tilgodehavender, boligafgift og leje blev gennemgået. Foreningens tilgodehavender hos lejere, er udelukkende tilgodehavender hos foreningens erhvervslejere. Der kan være problemer med at få inddrevet disse beløb, og der er da også allerede i 2008 afsat 350.000,- kr. til tab herpå.
- Af foreningens andre tilgodehavender på 368.023,- kr., udgør ca. 166.000,- kr. et tilskud fra Københavns Kommune til etablering af legeplads samt derudover nogle forsikringssummer m.v.

- Der kan ikke forventes stigninger i andelsværdien i de næste år. For at foreningens egenkapital og derved andelsværdierne kan stige, vil det kræve såvel en forhøjet valuarvurdering af foreningens ejendom, som en væsentlig nedsættelse af den negative værdi af foreningens renteswapaftale med Nordea.

Såvel revisor som advokat Henrik Qwist besvarede spørgsmål vedrørende regnskab, balance, egenkapitalberegning samt renteswap.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2009 blev enstemmigt godkendt.

Revisor Geertje Engelholm gennemgik årsrapporten, egenkapitalberegning og beregningen af andelsværdi – regnskabets note 7, egenkapital, og note 10, beregning af andelsværdien.

Under gennemgang af egenkapitalen blev det præciseret, at andelsindskuddet udgør kr. 3.918.450,-. Ejendommens opskrivningsfond er 0, idet det har været nødvendigt, at nedskrive ejendommens værdi i beregningen til anskaffelsessummen som nævnt ovenfor. Tilsvarende er foreningens kursreguleringsfond 0, idet den negative værdi af foreningens renteswapaftale ikke påvirker egenkapitalberegningen, når ejendommens værdi fastsættes til anskaffelsessummen. Derimod er foreningens tab- og vindingskonto negativ med 3.618.240,- kr. Årsagen hertil er primært tidligere års underskud på driften og indeværende års underskud, idet disse underskud opsamles på denne konto. Sammenhæng mellem egenkapitalberegningen, ejendomsværdi, kursreguleringer og foreningens drift blev nøje gennemgået. Hvert års driftsresultat påvirker således egenkapitalberegningen.

Foreningens egenkapital pr. 31. december 2009 er opgjort til et beskedent beløb på kr. 300.210,-

Revisor præciserede, at denne beskedne egenkapital kan blive negativ i det omfang der er underskud på driften for 2010.

Der var på generalforsamlingen enighed om behovet for en præcis styring af foreningens drift, og budgetter som rækker længere ud end 1 år ad gangen. Bestyrelsen orienterede om, at man netop arbejder på at få udarbejdet mere sikre 5-10-årige budgetter, således at disse kan blive gennemgået og behandlet på foreningens planlagte ekstraordinære generalforsamling d. 9. juni i år. På denne generalforsamling vil repræsentanter fra Nordea Bank tillige deltage.

Bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 0,08.

Andelskronens beregning blev drøftet, og advokat Henrik Qwist præciserede at det ikke er muligt, lovligt, og opgøre en højere andelskrone i dagens marked.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog den foreslåede andelskrone på 0,08 til efterretning. Denne andelskrone er herefter, jf. vedtægtens § 14, stk. 1, A, gældende, indtil næste årlige generalforsamling, og prissættelsen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt vil kunne blive fastsat en højere pris.

Advokat Henrik Qwist præciserede således, at andelslejlighederne i foreningen kun kan sælges til yderst beskedne beløb – reelt har andelene ingen værdi.

I det omfang egenkapitalberegning vil udvise en negativ egenkapital med tilsvarende negativ andelskapital, vil foreningen kunne komme i den situation, at andelsværdierne i foreningens årsrapport vil blive negativ.

I den situation er det vigtigt at præcisere, at foreningens andelshavere ikke hæfter personligt for foreningens gæld. Opstår en situation med negativ andelsværdier opstår spørgsmålet om, hvorvidt en andelshaver således vil skulle betale et beløb svarende til den opgjorte negative andelsværdi, for at kunne overdrage en andelslejlighed i foreningen på lovlig vis.

Andelsboligforeningslovens § 5 indeholder en maksimalprisbestemmelse i stk. 1. I henhold til denne bestemmelse må prisen på en andel hvor der er knyttet retten til en bolig, ikke oversige værdien i andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Der ses ikke at være nogen domme som belyser dette spørgsmål, ligesom problemstillingen ikke er berørt i teorien. Med de forbehold er det advokat Henrik Qwists vurdering, at prisen på en andelslejlighed aldrig kan blive negativ. Andelshavere i A/B Haabet skal derfor ikke betale en evt. negativ andelsværdi, for at kunne overdrage andele i foreningen lovligt til en ny andelshaver.

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

Som meddelt i bestyrelsens runddelte brev af 21. april ønsker bestyrelsen, at dette punkt udskydes til endelige behandling på en allerede ekstraordinær generalforsamling, som afholdes:

Onsdag d. 9. juni, kl. 18.30

Ingen fra forsamlingen havde indvendinger mod dette.

Ad 5 Forslag fremsat af bestyrelsen

Pkt. A-C - vedtægtsændringer

Bestyrelsen har under pkt. A-C fremsat forslag om 3 ændringer af foreningens vedtægt. Dirigenten redegjorde for at forslaget kræver et kvalificeret flertal i henhold til vedtægtens § 24, stk. 2, og forslaget således ikke kan vedtages endeligt, idet der ikke er tilstrækkelige medlemmer repræsenteret på aftenens generalforsamling.

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringerne under pkt. A, B og C. Alle ændringerne stemmer med den revision som ABF har foretaget af organisationens standardvedtægt.

Henrik Qwist forslagene og besvarede spørgsmål fra forsamlingen. Der er tale om følgende forslag:

- Ny § 3, stk. 2 med den konsekvens at stk. 2 bliver til stk. 3. stk. 3 bliver stk. 4, stk. 4 til stk. 5 og stk. 5 til stk. 6.
- Ændring af eksisterende § 6, stk. 3.
- Ændring af § 18.

Dirigenten konstaterede, at der på dette tidspunkt var 41 andelshavere til stede.

Dirigenten satte vedtægtsændringerne til afstemning med følgende resultat:

Imod:	0
Hverken for eller imod:	0
For :	41

D. Bemyndigelse til bestyrelsen til at tillade opdeling af totalmoderniserede lejligheder over 190 m²

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

E. Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

F. Forslag om honorering af bestyrelsen for 2010

Dirigenten præciserede, at forslaget om honorering af bestyrelsen første gang blev vedtaget i 2009. Forslaget indebærer samme honorering som for 2009.

Bestyrelsen oplyste, at foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring. Forsikringssummen på denne forsikring er 10. mio. kr.

Formand Lars Ulbæk redegjorde for omfanget af bestyrelsens arbejde i 2009 og samtidig for at der ikke er forventning om at arbejdet bliver mindre i 2010. Dirigenten konstaterede, at der var bred opbakning til bestyrelsens meget store arbejde for foreningen. Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

Imod:	1
Hverken for eller imod:	4
For bestyrelsens forslag om honorering af bestyrelsen:	36

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

G. Forslag om arbejdsweekend i april og september 2009 og gebyr ved manglende deltagelse.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen foreslår gebyret fastsat til 400,- kr. Tidspunkt for arbejdsweekenderne er meldt ud i foreningen.

Endelig præciserede bestyrelsen, at gebyr for manglende deltagelse ikke vil blive opkrævet hos de andelshavere som er pensionister.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

Imod:	2
Hverken for eller imod:	3
For:	36

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

H. Ændring af vedtægtens § 15, stk. 2

Dirigenten redegjorde for, at Susanne og Jørgen Walther har fremsat forslag til reduktion af omkostninger i forbindelse med salg af andelslejligheder.

Dette forslag danner baggrund for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægtens § 15, stk. 2.

Bestyrelsen redegjorde for at man fortsat på trods af den meget lave andelsværdi at sikre sig at lejlighederne gennemgås for fejl og mangler og ulovligheder i forbindelse med salg. Bestyrelsen oplyste at de samlede omkostninger i forbindelse med salg ligger på ca. 7.000,- kr.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at der kan være tvivl om hvorvidt sælgere vil være berettiget til at kræve disse omkostninger betalt af køberne. Det kan ikke udelukkes at det er i strid med andelsboligforeningslovens § 5, stk. 13, men under de nuværende omstændigheder anbefales det, at bestyrelsens forslag til ændring § 15, stk. 2 vedtages.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

Imod:	0
Hverken for eller imod:	1
For:	40

Dirigenten præciserede at forslaget ikke er endeligt vedtaget, men kan gå videre til 2. behandling på den planlagte generalforsamling d. 9. juni 2010.

5.I Ændring af vedtægtens § 11, stk. 4

Dirigenten redegjorde for, at der med dette forslag åbnes mulighed for at fremleje andelslejligheder i op til 2 år for alle foreningens medlemmer, uanset om der er tale om moderniserede lejligheder eller ikke moderniserede lejligheder.

Bestyrelsen foreslår således en revision af gældende vedtægts § 14, stk. 4. Dog ønsker bestyrelsen, at denne helt fri mulighed for fremleje, skal revurderes igen i 2012.

Dirigenten satte vedtægtsforslaget til afstemning med følgende resultat:

Imod: 0
 Hverken for eller imod: 0
 For: 41

Dirigenten præciserede, at forslaget ikke er endeligt vedtaget men kan gå videre til 2. behandling på den planlagte generalforsamling d. 9. juni 2010.

Ad 6 Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, der i år skal vælges formand og 2 bestyrelsesmedlemmer.

Formand vælges direkte af generalforsamlingen. Formand Lars Ulbæk er villig til genvalg for en ny 2-årig periode. Dirigenten forespurgte om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at der ikke var andelshavere som ønskede at stille op til formandsposten.

Dirigenten konstaterede derfor, at formand Lars Ulbæk blev genvalgt for en ny 2-årig periode.

Derudover skal der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsesmedlemmerne Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var på valg i år, og de er begge villige til genvalg.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige kandidater til de 2 ledige bestyrelsespladser. Dirigenten konstaterede således, at Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var genvalgt for en ny 2-årig periode.

Som suppleant for 1 år blev Jonas Glyager genvalgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand Lars Ulbæk, Amagerbrogade 161.th.	(på valg 2012)
Bestyrelsesmedlem Gertrud Jessen, Svinget 2, 1.tv.	(på valg 2012)
Bestyrelsesmedlem Vagn Laursen, Svinget 2, 4.th.	(på valg 2012)
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 2011)

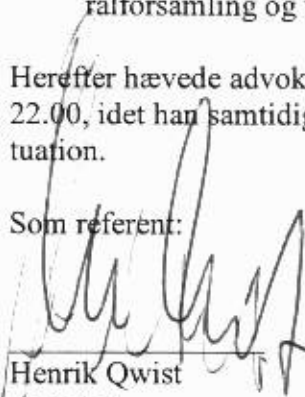
Ad 7 Eventuelt

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

- En andelshaver opfordrede til at det i denne svære økonomiske tid er vigtigt at bakke op om bestyrelsen og det store arbejde bestyrelsen ligger i foreningen. Samtidig kan alle andelshavere medvirke til at gøre foreningen bedre, også økonomisk, ved at spare på de små ting, el og vandforbrug m.v. Der var bred opbakning til dette indlæg.
- En andelshaver oplyste, at han på foreningens ekstraordinære generalforsamling vil fremsætte forslag om ændring af foreningens vedtægt med det indhold, at andelshavere i moderniserede lejligheder ved salg vil kunne bevare deres plads på foreningens interne venteliste i op til 1 år efter salg. Baggrunden for dette forslag er, at ingen andelshavere i moderniserede lejligheder tør købe ny lejlighed, før deres egen lejlighed er solgt.
- Der blev stillet spørgsmål om mulighed for etablering af fællesantenne, og bestyrelsesmedlem Bjørn Klinke redegjorde for at dette vil være for dyrt, da foreningen vil skulle opfylde reglerne om logning efter de nye terrorbekæmpelsesregler.
- Forholdet til foreningens erhvervslejer blev drøftet, herunder muligheden for om foreningen kan sikre sig bedre mod tab på erhvervslejerne. Bestyrelsen redegjorde for, at det er vanskeligt få stabile og økonomisk sikre erhvervslejere. Mange erhvervslejemål på Amagerbrogade står tomme.
- Bestyrelsen orienterede kort om "rottesituationen". Der er sat fælder op og bestyrelsen og kommunen følger op på forholdet, men der har ikke været rotter i fælden i et stykke tid.
- Der er fortsat bred opbakning til at der i foreningen gennemføres sociale arrangementer, på trods af at Kristian Møllbach Nielsen kunne oplyse, at tilslutningen til de planlagte arrangementer har været beskedent. Men alle ønskede disse arrangementer og evt. yderligere med gårdfest, vinsmagning m.v. gennemført også i det nye år.
- Bestyrelsen præciserede, at der ikke må stå cykler i opgangen. Viceværten fjerner cyklerne når de ses, og forslag om mulighed for flere cykelstativer blev drøftet.
- En andelshaver klagede over støj fra beboerlokalet og opfordrede til, at bestyrelsen undersøgte muligheden for bedre lydisolering. Bestyrelsen oplyste, at praksis for lån af beboerlokalet er, at man kan bruge lokalet til kr. 21.00, og at der ikke må spilles musik i lokalet efter kl. 20.00. Dog har bestyrelsen givet tilladelse til, at der kunne afholdes ekstraordinær generalforsamling og vinsmagning i lokalet til efter kl. 21.00.

Herefter hævdede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2010 kl. ca. 22.00, idet han samtidig takkede for god og positiv debat på trods af foreningens økonomiske situation.

Som referent:


 Henrik Qwist
 Advokat

Bestyrelsen



Formand Lars Ulbæk



Bjørn Klinke



Leif Hald



Gertrud Jessen



Vagn Laursen