



## BESLUTNINGSREFERAT

### Ekstraordinær generalforsamling i AB Haabet

Tirsdag den 20. januar 2009 kl. 19.00 i Den norske Kirke

#### Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Genfremsettelse af forslag fremsat af bestyrelsen for AB Haabet
  - a. Ændring af vedtægternes inhabilitetsregler, § 27, stk. 5
  - b. Ændring af vedtægternes regler om fremleje, § 11.2
- 3) Nye forslag og forslag om bemyndigelse til bestyrelsen
  - a. Konkret bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning af eksisterende lån på 55 mio. kr. i forbindelse med optagelse af et rentemaxlån eller andet lån med rentemax og/eller fast rente eller lignende finansielt instrument.
  - b. Speciel regel om fremleje for moderniserede lejligheder med moderniseringstillæg på 2.000 kr. pr. måned.
  - c. Forslag til ændring af gældende husorden fra april 2008: Allergi mod hunde og katte – forslag fra Bjørn Klinke pga. allergi mod hund og/eller kat.
  - d. Forslag til ændring af reglerne for ventelisten
- 4) Eventuelt

#### Referat:

**Ad 1)** Formand Lars Ulbæk bød velkommen og gjorde kort rede for baggrunden for indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Dirigenten konstaterede endvidere at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var mødt 38 andelshavere.

**Ad 2a)** Ændring af vedtægternes inhabilitetsregler, tilføjelse til § 27, stk. 5: *"Et bestyrelsesmedlem eller suppleant kan ikke samtidig være ansat i AB Haabet, hos AB Haabets administrator, advokat eller andre faste rådgivere, eller være beslægtet eller have en lignende tilknytning til sådanne personer"*.

Dirigenten oplyste, at forslaget var blevet fremsat og tiltrådt på andelsforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2008, men uden at det i henhold til vedtægterne fornødne antal stemmer til endelig vedtagelse var repræsenteret. Dirigenten oplyste videre, at forslaget på denne ekstraordinære generalforsamling ville kunne vedtages endeligt uden krav til størrelsen af det repræsenterede antal andelshavere, idet det dog krævedes, at mindst 2/3 af de afgivne stemmer var for forslaget.

Resultat af afstemningen: 32 stemmer for, 4 imod og 2 stemmer hverken for eller imod. Forslaget blev således endeligt vedtaget.

**Ad 2b)** Ændring af vedtægternes regler om fremleje, § 11, 2: *"En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren normalt bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet."*

Dirigenten oplyste, at forslaget var blevet fremsat og tiltrådt på andelsforeningens ordinære generalforsamling den 16. april 2008, men uden at det i henhold til vedtægterne fornødne antal stemmer til endelig vedtagelse var repræsenteret. Dirigenten oplyste videre, at forslaget på denne ekstraordinære generalforsamling ville kunne vedtages endeligt uden krav til størrelsen af det repræsenterede antal andelshavere, idet det dog krævedes, at mindst 2/3 af de afgivne stemmer var for forslaget.

Resultat af afstemningen: 33 stemmer for og 5 uafklarede stemmer. Forslaget blev således endeligt vedtaget.

**Ad 3a)** Bemyndigelse til bestyrelsen til låneomlægning af lån på 55 mio. kr., § 26.

Resultat af afstemningen: 33 stemmer for og 5 uafklarede stemmer. Forslaget blev således vedtaget.

Dette betyder, at generalforsamlingen har bemyndiget bestyrelsen til at foretage en låneomlægning af det eksisterende banklån på 55 mio. kr. i forbindelse med optagelse af et nyt banklån som et rentemaxlån eller andet banklån med rentemax og/eller fast rente eller lignende finansielt instrument (f.eks. swap) med et rentemax. En eventuel låneomlægning ville være uden personlig hæftelse for den enkelte andelshaver ligesom andelsforeningens øvrige lån i Nordea Kredit.

Bestyrelsen ville overveje ændring af vedtægternes § 26 til den kommende ordinære generalforsamling i april 2009.

**Ad 3b)** Ny regel om fremleje for moderniserede andelslejligheder. Efter vedtægternes § 11, stk. 3, indsættes følgende: *”Stk. 4. Lejligheder med moderniseringstillæg på 2.000 kr. eller mere kan uanset § 11, stk. 2, fremlejes i op til 2 år efter konkret ansøgning til bestyrelsen. Bestyrelsen skal årligt orientere den ordinære generalforsamling om konkrete fremlejetilladelser efter denne bestemmelse”*

Resultat af afstemningen: 33 stemmer for og 5 uafklarede stemmer. Forslaget blev således vedtaget med kvalificeret flertal. Da den ekstraordinære generalforsamling imidlertid ikke var beslutningsdygtig på dette punkt, kan det først træde i kraft, hvis det vedtages på en efterfølgende generalforsamling, jf. vedtægternes § 24.

Forslaget vil således blive genfremsat på den ordinære generalforsamling 2009.

**Ad 3c)** Ændring af gældende husorden. Under punktet ”husdyr” indsættes følgende efter sidste afsnit: *”En beboer med allergi mod hunde eller katte kan i sin egen opgang kræve, at der ikke gives tilladelse til husdyr i denne opgang ved årlig fremsendelse af en tro og*



*love-erklæring om allergi mod hunde eller katte. Såfremt en beboer har anskaffet et husdyr med besked og kopi af lovpligtig forsikring til bestyrelsen, før et forbud mod hunde eller katte i en konkret opgang, skal dette husdyr ikke bortskaffes. Ved salg af andelslejlighed i den konkrete opgang med forbud mod husdyr, skal dette oplyses af sælgeren til køberen”*

Forslaget blev grundigt debatteret. Det blev i den forbindelse præciseret, at et forbud kun vil gælde netop den type husdyr, som den konkrete andelshaver har allergi imod, og således ikke imod husdyr generelt i opgangen.

Resultat af afstemningen: 16 stemmer for, 11 stemmer i mod og 11 stemmer hverken for eller imod. Forslaget blev således vedtaget, og den ændrede husorden gælder umiddelbart for alle andelshavere. Ændringen skulle herefter forelægges for Beboerrepræsentationen i Haabet.

**Ad 3d)** Forslag om ændring af reglerne for ventelisten: Efter § 13, stk. 3 indsættes følgende: *”Stk. 4. En andelshaver eller anden person, som har forfalden gæld til foreningen, der overstiger 10.000 kr., kan ikke tilbydes ledige andele og boliger i ejendommen, uanset vedkommende i øvrigt måtte anses at være berettiget dertil i henhold til stk. 1-3.”*

Dirigenten præciserede, at bestyrelsen allerede i henhold til gældende vedtægter kan undlade at tilbyde ledige boliger til andelshavere eller andre, som er i restance til foreningen. I den situation kan bestyrelsen imidlertid vælge alligevel efter en konkret vurdering at tilbyde en bolig, hvis dette skønnes mere hensigtsmæssigt.

Forslaget blev på denne baggrund trukket tilbage.

**Ad 4)** En række større og mindre emner blev kortvarigt drøftet, hvorefter den ekstraordinære generalforsamling blev afsluttet. I den forbindelse blev det oplyst, at den ordinære generalforsamling vil blive afholdt onsdag den 22. april 2009.



Bestyrelsen for AB HAABET  
ejendommen Amagerbrogade 4 – 16, Ved Amagerport 1 – 3, Ved Linden 5 -13 og Svinget 2,  
København S

Dirigent

Advokat Henrik Qwist

Bestyrelsen

Lars Ulbæk

Formand

Bjørn Klinke

Næstformand

Leif Hald

Gertrud Jessen

Sekretær

Vagn Lauersen

Kasserer