

AB Haabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017

Dagsordenens pkt. 5, forslag fra bestyrelsen, pkt. 6. forslag fra medlemmerne og pkt. 7. valg til bestyrelsen.

Pkt. 5, d	<i>Bemyndigelse til bestyrelsen om låneomlægning</i>
	<p>Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge anlægslånet på 41 millioner til realkredit på et hvilket som helst tidspunkt frem til den ordinære generalforsamling 2018.</p> <p>Bemærkninger: Anlægslånet er reelt et banklån. Renten, sikkerheden og bidragssatserne på realkredit er samlet set mere attraktive end på det nuværende lån. Der blev i 2016 opnået en besparelse ved at omlægge 14 millioner kroner til realkredit. Bestyrelsen ønsker at kunne slå til, hvis muligheden viser sig igen. Det er besværligt og tidskrævende at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, og der er ingen nævneværdig risiko ved en sådan omlægning.</p>
Pkt. 6, a.	<i>Åbningstid i erhvervslejemål</i>
<p>Indstiller: Amina Charai, Amagerbrogade 4</p>	<p>Forslag om at erhvervslejemålet Amagerbrogade 10 st. th. i en prøveperiode på 5 måned indtil 30/10 2017 får tilladelse til at holde åbent til 01.00 de første to weekender (fredag og lørdag) i måneden for at få mulighed for at lydisolere yderligere på væggen op til Amagerbrogade 10, etablere et nyt udsugningsanlæg op over tag og eventuelt nye energi/termoruder i vinduespartiet ud mod Amagerbrogade.</p> <p>Herefter skal der afholdes offentlig høring af beboerne i november måned 2017 med beboerne i opgangen Amagerbrogade 10 og de to tilstødende naboopgange Amagerbrogade 8 og 12 om lukketid til kl. 01.00 fredag og lørdage fremadrettet eller i visse perioder.</p> <p>Jeg er både andelshaver siden 2008 og erhvervslejer siden 2014 heri ejendommen og har brug for at investere mindst 200.000 kr. i ekstra lydisolering på væg, nyt udsugnings- og udluftningsanlæg i hele lejemålet i Amagerbrogade 10, stuen og med rør op over tag samt et nyt vinduesparti ud mod Amagerbrogade i samme stil som de eksisterende forretningsruder. Det hele skal godkendes af Københavns kommune og ejendommens tekniske rådgiver Peter Jahn.</p> <p>Loftet i lejemålet er isoleret efter bestyrelsens retningslinjer og jeg har foretaget isolering af væg indtil Amagerbrogade 8 efter de retningslinjer som ejendommens tekniske rådgiver har anbefalet og agter ligeledes at foretage isolering af væg til trappeopgangen Amagerbrogade 10.</p> <p>Musikanlægget i lokalet ud mod Amagerbrogade er godkendt af Københavns Kommune, og vi er plomberet til at spille ca. 10 decibel under det tilladte. I øjeblikket har jeg ikke råd til at foretage denne investering af isolering af væg mod opgang nr. 8, nyt udsugningsanlæg til hele lejemålet og ændring af de to vinduespartier efter ejendommens tekniske rådgiver Peter Jahn.</p> <p>Jeg har holdt sociale arrangementer så som børne-fastelavnsfest med tøndeslagning for børn og voksne i mine lokaler samt haloween-fest for børn og</p>

	<p>voksne, da jeg synes at der skal ske noget for alle her i ejendommen. Jeg har sammen med J. Chr. Hansens Vognmandsforretnings sponsoreret en lastbil med "HAABETS VENNER" til året pridekørsel i august 2016 og forventer at gøre dette igen i august 2017 for HAABETS VENNER dvs. beboer her i ejendommen. (det koster en lastbil, 2 chauffører, DJ og musikanlæg, ekstra forsikring, campingtoilet, pynt til vognens tema, samt fri bar i 4 timer i alt ca. 400-500 kr. pr person fremadrettet, hvis man vil klæde sig ud og danse gennem København til Rådhuspladsen).</p> <p>I min bevilling fra Københavns kommunes bevillingsnævn har jeg tilladelse til at holde åbent til kl. 02.00.</p> <p>Samtidig kan jeg oplyse at der er kommet nye værtshuse på Amagerbrogade, der har normal åbningstid til kl. 02.00 og i weekenden til kl. 05.00 og at disse værtshuse vil give større konkurrence og på længere sigt mindre socialt sammenhold for os her i vores ejendom Haabet.</p> <p>Jeg håber på denne måde at den ene times længere åbningstid vil indbringe overskud nok til de ønskede ændringer i HAABET.</p>
<p>Bestyrelsens bemærkninger og indstilling</p>	<p>Det er meget usædvanligt, at en af foreningens erhvervslejere fremsætter forslag om ændringerne i en erhvervslejekontrakt på foreningens generalforsamling. Vi mener, at erhvervslejeren sammenblander sin rolle som boligandehaver med sin rolle som erhvervslejer. Andre erhvervslejere har ikke samme mulighed for at fremme egen interesse på foreningens generalforsamling.</p> <p>Vilkår for foreningens erhvervslejere hører ind under bestyrelsens kompetenceområde i henhold til vedtægtens § 26 – den daglige drift.</p> <p>Der har også været voldsomme problemer med lejemålet. Der har blandt andet været rigtig mange klager over overtrædelser af åbningstid og støj i bodegaens kun 3-årige historie. Bestyrelsen har brugt megen tid på forhandlinger med Amina om bodegaens forhold, herunder om overholdelse af støjgrænser og åbningstider. Der har også været gennemført en nabohearing, som gav et markant nej til at udvide bodegaens åbningstider blot 4 dage om året. Der har været møder med advokat og brancheforening på grund af de mange forstyrrelser af beboerne. Vores andelsforening er skabt for at skabe gode vilkår for andelshaverne. I det her tilfælde handler forslaget om at give en erhvervslejer øgede beføjelser frem for at tage hensyn til beboerne.</p> <p>Bestyrelsen indstiller, at forslaget ikke kan sættes til afstemning på generalforsamlingen, men henviser ansøgningen til behandling hos bestyrelsen, idet forslaget fremsat af en erhvervslejer.</p>
<p>Pkt. 6, b.</p>	<p><i>Opdatering af fuldmagter</i></p>
<p>Indstiller: Joey Miller, Amagerbrogade 8</p>	<p>Nye og opdaterede fuldmagter som de fleste andre andelsforeninger laver dem. Herunder at kunne give hver enkelt andelshaver muligheden for at kunne stemme JA eller NEJ til hvert enkelt forslag der bliver stillet til generalforsamlinger og andre sager hvor en beslutning skal tages. Dette kan gøres meget simpelt ved at lave et afkrydsningsfelt på fuldmagterne der deles ud. Dette vil også skabe bedre demokrati når der skal tages vigtige valg og man ikke kan deltage til et møde og muligheden for at stemme lidt bredere. Vores nuværende fuldmagter er meget udemokratiske.</p>

<p>Bestyrelsens bemærkninger og indstilling</p>	<p>Indføres fuldmagter med stemmeangivelse, betyder det, at foreningen i realiteten godkender skriftlig afstemning. Det er ikke hensigtsmæssigt. Med en fuldmagt kan man give en anden person fuldmagt til at stemme på ens vegne. Bestyrelsen er ikke enig i, at fuldmagter de fleste andelsboligforeninger er, som forslagsstilleren beskriver. ABF skriver om enmet, at "... ordlyden bør dog aldrig gøre, at fuldmagtshaver fratages muligheden for selvstændigt at tage stilling til ændringsforslag og ordlyden må ej heller have karakter af en egentlig brevstemme". Bestyrelsen indstiller, at den nuværende type fuldmagt fortsætter.</p>
<p>Pkt. 6, c.</p>	<p><i>Ny hjemmeside</i></p>
<p>Indstiller: Joey Miller, Amagerbrogade 8</p>	<p>Vi kan se der er kommet en midlertidig side op nu. Få skabt en ny og moderne hjemmeside hvor gense information findes og hvor vi kan dele informationer, dokumenter etc. via log ind. En plads til debat, snak og åbenhed.</p>
<p>Bestyrelsens bemærkning</p>	<p>Den nye hjemmeside skal ses i sammenhæng med Facebook-siden, hvor debatten og kommentarerne udveksles. Hjemmesiden er tænkt som et arkiv og til envejskommunikation. Hvis der er andelshavere, der har lyst og evne til at programmere og vedligeholde en ny hjemmeside, er de meget velkomne.</p>
<p>Pkt. 6, d.</p>	<p><i>Nye advokater</i></p>
<p>Indstiller: Joey Miller, Amagerbrogade 8</p>	<p>Her foreslår jeg vi kigger på Nielsen & Thomsen som er specialiserede i andelsforeninger. www.nt.dk</p>
<p>Bestyrelsens bemærkninger og indstilling</p>	<p>Der er ikke nogen begrundelse i forslaget. Henrik Qwist har rådgivet os lige fra stiftelsen og kender vores forening. Vi har fået god rådgivning i løbet af årene, også da krisen kradsede. Henrik kommer netop fra Nielsen og Thomsen, og vi fulgte med ham, da han skiftede firma, idet han var en af deres bedste advokater på andelsboligområdet. Det nuværende firma, Bræmer og Qwist, har betydelig kompetence og erfaring. Bestyrelsen indstiller, at Qwist og Bræmer fastholdes som foreningens advokater.</p>
<p>Pkt. 6, e.</p>	<p><i>Fuldtidsvicevært</i></p>
<p>Indstiller: Joey Miller, Amagerbrogade 8</p>	<p>Vi er en stor ejendom hvor der dagligt er gøremål. Her ville en fast visevært holde øje med ejendommen. Her har vi allerede en der bor i ejendommen som har meritterne, uddannelsen og lysten til jobbet.</p>
<p>Bestyrelsens bemærkninger og indstilling</p>	<p>Foreningen har en fuldtidsvicevært. Antallet af timer svarer til fuld tid på et år. Den nuværende løsning har den fordel, at der også er vicevært dækning ved ferie, sygdom osv. Foreningen er fri for arbejdsgiveransvar. Helt grundlæggende bør det være bestyrelsen, der hyrer og fyrer. Det fremgår ikke af Joeys forslag, hvem der tænkes på. Der er ikke CV, ikke referencer osv. Når det er sagt er vi enige i, at vicevært- og inspektørfunktionen løbende skal vurderes. På det seneste har vi kunnet øge viceværttiden. I forbindelse med at Leif holder op med at "arbejde" i mange timer for foreningen, vil bestyrelsen se på, hvordan inspektørfunktionen kan styrkes fremover. Efterhånden som økonomien styrkes, vil der også blive overvejet samlet mere vedligeholdelse og service. Det indstilles, at bestyrelsen suverænt afgør, hvem der ansættes som vicevært, og hvordan arbejdet organiseres.</p>

Pkt. 6, f.	<i>Sikkerhedsovervågning</i>
Indstiller: Joey Miller, Amagerbrogade 8	Videoovervågning af port og storskrald rum for at undgå at folk smider sit skrald/storskrald alle vegne. Ikke for at overvåge og holde øje med folk. Udover dette for at beskytte børn og dyr i gården.
Bestyrelsens bemærkning	Spørgsmålet har været vendt på flere generalforsamlinger. Svaret er fortsat, at det ikke er tilladt at montere videoovervågning i vores gårdmiljø/port og skraldeområde.
Pkt. 6, g.	<i>Udvidelse af bestyrelse medlemmer</i>
Indstiller: Joey Miller, Amagerbrogade 8	Jeg gentager mit forslag fra sidste års generalforsamling med ønsket om en udvidelse af bestyrelsen fra 4 medlemmer til 7 plus formanden. Dels for at opdele flere af arbejdsopgaverne og give nye muligheden for at lære sig bestyrelse arbejdet. Skabe et stærkere fællesskab til fremtiden. Generations-skifte.
Bestyrelsens bemærkninger og indstilling	Alle der har prøvet gruppearbejde ved, at det ikke er mere effektivt, hvis 8 mennesker skal blive enige. Bestyrelsen har haft 8 medlemmer, og det var ikke godt. Det endte med, at et forretningsudvalg tog rigtig mange beslutninger, mens bestyrelsesmødernes funktion og indhold var udvandet. Der er et generationsskifte i gang. Christina er kommet rigtig godt ind i bestyrelsen, og nu skiftes Leif ud. Der har været god dialog med en andelshaver, der kan overtage efter Leif (uden at være en ny Leif). Der er også gode og interesserede folk klar til de næste udskiftninger. Det er selvfølgelig generalforsamlingen der afgør, om de også vælges. Men det er rettidig omhu at have nogen i pipeline. Vi fortæller gerne om processen med generationsskifte til generalforsamlingen. Det er afgørende vigtigt, at generationsskiftet sker kontrolleret, og at bestyrelsen konstant er effektiv. Bestyrelsen indstiller, at den nuværende størrelse på 4 medlemmer plus formand fastholdes.
Pkt. 6, h.	<i>Aktindsigt ved klagesager</i>
Indstiller: Jens Chr. Hansen, Ved Linden 7	I forbindelse med klagesager bør der være aktindsigt for den person der bliver klaget over, således man kan følge med i hvad klager vedrører og hvem der har klaget. Bestyrelsen bedes oplyse regler på den kommende generalforsamling i april 2017 for at få klarlagt problemet. Vi bør følge de samme regler som klagesager efter forvaltningslovens regler.
Bestyrelsens bemærkninger	Offentlighedslovens regler om aktindsigt gælder ikke for andelsforeninger. Der bør ikke indføres regler om "aktindsigt" for nogle i personfølsomme sager i en forening. Derimod kan den person, der klages over altid henvende sig til bestyrelsen for at få helt præcise oplysninger om, hvad der klages over. Bestyrelsen vil oplyse om klageproceduren på generalforsamlingen. Proceduren findes også på hjemmesiden. Bortset fra enkelttilfælde, hvor beboere har følt sig truede eller intimiderede, har vi givet indsigt i de konkrete sager.
Pkt. 6, i.	<i>Vicevært</i>
Indstiller: Jens Chr. Hansen, Ved Linden 7	Forslag om at ansætte Nikolaj fra Ved Linden 11, 5 sal som vicevært i 2 år på prøve og lade Lars Vegas fortsætte med trappevask alene i denne periode

	<p>på 2 år, således at beboerne i ejendommen kan få noget konkurrence på renholdelsen og servicen af ejendommen og hurtigere svar fra viceværtsfunktionen i ejendommen. Jeg synes der er behov for at ryste viceværtsfunktionen lidt i forhold til tidligere serviceniveau, så man følte at der skete noget positivt med renholdelse og affaldssorteringen. Vi kan ikke en gang have en flaskecontainer i gården på ejendommen fordi viceværten ikke kan nå at sætte flaskecontaineren ud på Amagerbrogade om morgenen en gang om uge. Dette burde kunne lade sig gøre hvis en vicevært boede på ejendommen. Det vil spare foreningen penge på det lange løb, hvis vi blev bedre på affaldssorteringen.</p>
Bestyrelsens bemærkninger og indstilling	<p>Hvis det er i orden med begge forslagsstillere, foreslås det, at forslagene om vicevært sambehandles på generalforsamlingen.</p> <p>Det er bestyrelsen der hyrer og fyrer. En vedtagelse af forslaget ville betyde, at foreningen ansætter en ny vicevært med følgende konsekvenser: Der foreligger ikke en skrevet ansøgning, ingen jobsamtale, ingen lønforhandling, ingen indhentede referencer og uden at afklare om samarbejdet med ledelsen kan fungere. Dermed ingen mulighed for at vurdere, om vedkommende er bedre end den nuværende. Hvis generalforsamlingen ansætter en specifik person for en periode på 2 år, har bestyrelsen ikke mulighed for at afskedige vedkommende, hvis samarbejdet ikke fungerer.</p> <p>Det indstilles, at bestyrelsen suverænt afgør, hvem der ansættes som vicevært, og hvordan arbejdet organiseres. Se i øvrigt punkt 6e.</p>
Pkt. 6, j.	<i>Affaldsbur i gården</i>
Indstiller: Søren Hess Amagerbrogade 10	<p>Foråret nærmer sig og vi vil som beboer gerne opholde os i gården derfor skal der ikke midt i gården opstilles et affaldsstativ med cykler, barnevogne, senge og andet skrald således at den midterste del af gården spærres for et rimeligt ophold. Der er ganske vist muligheder i andre dele af gården for at placere det, men når man nu har betragtet dette affaldsdepot i over en måned må det fjernes, og borde og bænke placeres proportionalt i de tre afsnit.</p>
Bestyrelsens bemærkning	<p>Buret pynter ikke. Buret til de kasserede barnevogne er kun midlertidigt og fjernes i løbet af maj. Der er regler for, hvor længe hittegods skal opbevares, inden det kan køres væk.</p>
Pkt. 6, k.	<i>Bænkeopstilling i gården</i>
Indstiller: Søren Hess Amagerbrogade 10	<p>Ejendommen har gennem årene indkøbt borde og bænke til placering i gården og disse er placeret i hver sin ende af gården. På den midterste del af gården er der imidlertid glemt at placere borde og bænke (men kun affaldsdepoter). Antallet af borde og bænke i gården skal fordeles ligeligt mellem de tre sektioner i gården og ikke kun i den nordlige og sydlige del af gården.</p>
Bestyrelsens bemærkning	<p>Bestyrelsen foreslår, at gårdudvalget opfordres til at placere bordene.</p>

Pkt. 6, l.	<i>Anskaffelse af grill</i>
Indstiller: Søren Hess Amagerbrogade 10	Gennem en stor del af forår, sommer og efterår sidder mange beboer i gården og griller og hygger sig ved de opstillede borde og bænke. Grill medbringer man selv, ligesom man også sørger for at der bliver ryddet op. Men efter det oplyste har bestyrelsen indkøbt en ny grill til placering i gården, da den del af gården hvor det er oplyst at den skal placeres er blevet nedtrappet med antallet af grill p.g.a. fraflytning mv. Bestyrelsen skal sørge for at alle tre dele af gården bliver forsynet med samme antal af grill, stillet til rådighed af ejendommen. Der må gerne være tale om større og måske permanente grill etableret på tre steder i gården.
Bestyrelsens bemærkning	Bestyrelsen er bekendt med, at beboerrumsgruppen har indkøbt en grill til brug i forbindelse med leje af beboerrummet. Vi er i øvrigt positive over for tanken om ”offentlige grill’er”. Bestyrelsen foreslår at spørge beboerrumsgruppen og gårdudvalget, om de har lyst til at lave en grill-plan, inklusive budget og vedligeholdelse.
Pkt. 7, A	<i>VALG TIL BESTYRELSEN</i>
	<p>Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg: Christina Anderskov, Ved Linden 7 (villig til genvalg) Leif Hald, Ved Linden 7 (ønsker ikke genvalg)</p> <p>Følgende har på forhånd meddelt, at de opstiller til bestyrelsen: Jakob Holtze, Amagerbrogade 8. Jan Bang Madsen, Amagerbrogade 10.</p> <p>Følgende har på forhånd meddelt, at de opstiller som suppleant til bestyrelsen: Jens Mandrup Rasmussen, Ved Linden 9. Joey Miller, Amagerbrogade 8.</p>