

## Referat fra ordinær generalforsamling i AB Haabet

Andelsboligforeningen AB Haabet afholdt ordinær generalforsamling onsdag d. 16. april 2008 kl. 18.30 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 Qwist som dirigent. Dette blev enstemmigt vedtaget med applaus. Som referent valgtes Kuben Ejendomsadministration A/S, v/Katja Dyhr Remmer. Dirigenten gjorde opmærksom på, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat og ikke nødvendigvis vil indeholde en gengivelse af aftenens diskussioner.

Henrik Qwist 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 1/1 2007 til 31/12 2007.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse – 10års plan fra ejendommens tekniske rådgiver Peter Jahn – og beslutning om ændring af boligafgiften med 2,5 pct. Til brug ved 10 års planen med virkning fra 1. juli 2008.

(Boligafgiften er i henhold til vedtægternes § 8, stk. 2 reguleret pr. 1. januar 2008, til 794,38 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.)

4. Forslag fremsat af medlemmer eller bestyrelsen.

Bestyrelsen for AB HAABET foreslår:

- A. Ændring af vedtægternes inhabilitetsregler.
- B. Ændring af vedtægternes regler om fremleje.
- C. Udkast til ændring af gældende husorden
  - I. Uden tilladelse til husdyr – dvs. at eksisterende hunde og katte i ejendommen skal registreres og må beholdes, så længe man bebor ejendommen eller dyret dør.
  - II. Med tilladelse til husdyr – dog skal alle hunde og katte registreres og være forsikret af ejeren. Ved klage over støj eller gener, som bestyrelsen finder begrundet, skal dyret bortskaffes eller aflives senest 3 måneder efter bestyrelsens skriftlige afgørelse er modtaget af ejeren.
- D. Bemyndigelse til bestyrelsen at give tilladelse til at opdele totalmoderniserede lejligheder over 190 m<sup>2</sup> i 2 mindre lejligheder. (Forlængelse af fuldmagt til næste generalforsamling i april 2009)
- E. Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator, såfremt bestyrelsen finder at der er behov for dette. (Fuldmagten skal gælde indtil næste generalforsamling i april 2009.)
- F. Forslag om honorering af bestyrelsen, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær og ansvarlig for salg og venteliste-funktionen.

- G. Tilladelse til at indgå lejeaftale med Telia eller lignende om opsættelse af mobilantenne på ejendommens tag.
- H. Indstilling om afslag til opsættelse af mobilantenne på ejendommen.
- I. Ændringsforslag til husordenen, vedr. rygning på trapper/vaskekælder
- J. Forslag om fri værdiansættelse af prisen på andelsboliger.
- K. Fremlæggelse af etablering af fællesantenneanlæg med bredbåndsnet til næste generalforsamling.
- L. Ændring af ekstern venteliste – ved fraflytning fra ejendommen.
- M. Forslag om at personer der er passive på ventelisten, ikke skal betale ventelistegebyr og kun gældende for børn.
- N. Intern venteliste går forud for ekstern.
- O. Bopælspligt.
- P. Henstillinger til bestyrelsen.
- Q. Forslag om en arbejdsgruppe, der skal undersøge mulighederne for at afskaffe moderniseringstillægget på visse andelslejligheder.
- R. Tilladelse til fremleje efter fraflytning og svigtende salg af moderniseret andelslejlighed.

5. 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 i 2008, men først i april 2009.

Bjørn Klinke, Ved Linden 9, 2. tv.

Leif Hald, Ved Linden 7, 4.tv.

Følgende bestyrelsesmedlemmer ønsker at genopstille (vælges for 2 år)

Valg af formand:

Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1.th.

Valg til bestyrelsen:

Gertrud Jessen, Svinget 2, 1.tv.

Vagn Laursen, Svinget 2, 4.th.

Inge-Lise Candelaria, Amagerbrogade 10, 3.tv., som er ved at fraflytte ejendommen, samt Jonas Glyager, ønsker at udtræde af bestyrelsen.

- B. Valg af suppleanter for 1 år ad gangen

6. Eventuelt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På opfordring havde ingen fra forsamlingen indvendinger mod generalforsamlingens livlighed. Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 123 medlemmer, var 72 andele repræsenteret. Generalforsamlingen er derfor beslutningsdygtig for alle forslag, som kan vedtages med simpelt flertal, jf. vedtægtens § 24. Til vedtagelse af forslag, som kræver kvalificeret flertal, herunder vedtægtsændringer, jf. § 24, stk. 2, kræves imidlertid, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse ikke er opfyldt, hvorfor generalforsamlingen ikke er beslutningsdygtig for å vidt angår forslagene A, B, samt R. Hvis disse forslag vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, kan de endeligt vedtages på ny generalforsamling.

Foruden Henrik Qwist fra Nielsen & Thomsen deltog fra Kuben Ejendomsadministration Katja Dyhr Remmer, fra Peter Jahn & Partnere A/S deltog Peter Jahn og fra Alsø & Breinholt deltog revisor Geertje Engelholm, og fra Telcon deltog Charlotte Samsø Jakobsen.

#### Ad. Pkt. 1. Valg af dirigent.

Overstået. Foreslået og valgt blev Henrik Qwist.

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

Bestyrelsesformand Lars Ulbæk aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2007. Bestyrelsens skriftlige beretning var runddelt inden generalforsamlingens afholdelse. Formand og bestyrelse besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Fra Amagerbrogade 4, 1. th., Jeppsen, kom en bemærkning om at han vil fraråde at man bruger Gliese, som han siger både er dyr og dårlig.

Fra Svinget 2, kom en bemærkning om vandforbruget på ejendommen, og hvorvidt det kan svare sig at opsætte vandmålere.

Til dette blev der svaret at det ikke kan svare sig, da den type målere der vil kunne opsættes på denne ejendom, ville skulle skiftes hvert 3-5 år. Og derved ville udgifterne alene til dette, overstige udgiften til vandet.

Endvidere blev der spurgt til den vinterservice der er tilknyttet ejendommen, om der betales et fast beløb, eller der betales efter hvor meget der er udført.

Hertil blev der svaret, at der betales per gang, og at udgiften derfor i 2007, har været meget beskedent, pga. den milde vinter.

Fra Amagerbrogade 4, 2. tv. Spurgtes der til bestyrelsens planer for gården, f.eks. bænke, grill o.lign. Og hvorvidt der kan være fælles beslutningstagen omkring indkøb til gården. Til dette blev der svaret at der i øjeblikket kigges efter store blomsterkummer til gården. Der kan ikke lægges græs i gården, pga. parkeringskælderen nedenunder. Der er et gårdudvalg der arbejder med gården, og dette er man velkommen til at melde sig til, eller kontakte med forslag. Dog er der andre og mere presserende opgaver på ejendommen, der prioriteres før gennemgribende forandringer af gården.

Der blev kommenteret omkring børns råben fra gården og op til forældrene, hvilket kan være meget generende da det giver meget genlyd.

Der henstilles til at alle der benytter gården, viser hensyn.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

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

Statsautoriseret revisor Geertje Engelholm, Alsøe & Breinholt Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, gennemgik foreningens første årsrapport for 2006/2007 (15 måneder) og besvarede løbende under gennemgangen spørgsmål fra forsamlingen. Revisor præciserede, at regnskabet dækker en 15 måneders periode, hvorfor regnskabstallene ikke umiddelbart kan sammenlignes med de i regnskabet angivne budgettal, som dækker 12 måneder.

Årets resultat er et underskud på 1.328.603,-. Det er naturligvis ikke tilfredsstillende, men dog acceptabelt.

Dirigenten konstaterede, at regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Statsautoriseret revisor Geertje Engelholm gennemgik regnskabet egenkapitalopgørelse note 7, og note 10 med beregning af andelsværdi. Den maksimale andelskrone kan opgøres til 5,9. Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi fastsættes uændret til 5,50.

Dirigenten satte spørgsmålet om fastsættelse af andelskronens værdi til afstemning. Dirigenten konstaterede, at det med et overvældende flertal var vedtaget at fastsætte andelskronens værdi til 5,50. Denne andelsværdi er herefter gældende i tiden, indtil foreningens næste årlige generalforsamling. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende for alle andelshavere.

Under dette punkt blev der stillet spørgsmål til prissætningen af en andelsbolig. Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at andelsboligforeningslovens § 5 indeholder et maksimalprissystem, samt at det ikke er lovligt at vedtage fri prissætning.

Andelshavernes betaling af moderniseringstillæg, jf. vedtægtens § 8, stk. 4, blev endvidere drøftet. Flere nye andelshavere stillede spørgsmål om, hvorvidt det var muligt at kapitalisere disse moderniseringstillægs betalinger og betale et engangsbeløb for at blive fri for efterfølgende betalinger. Bestyrelsen og Henrik Qwist redegjorde kort for stiftelsesforløbet samt afviste, at det lovligt vil kunne vedtages at kapitalisere moderniseringstillæggene.

Herefter var der en kort pause.

Ad. Pkt. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse – 10års plan fra ejendommens tekniske rådgiver Peter Jahn – og beslutning om ændring af boligafgiften med 2,5 pct. Til brug ved 10 års planen med virkning fra 1. juli 2008.

Statsautoriseret revisor Geertje Engelholm gennemgik foreningens budget 2008. I budgettet er indregnet den stigning i boligafgiften, som er gennemført pr. 1. januar 2008. Der budgetteres med et underskud på ca. 1.000.000,- kr.

I forlængelse af dette informerede Peter Jahn om udarbejdelsen den 10-årige vedligeholdelsesrapport samt om problemerne med at få 1-årsgennemgangen vedr. tag og vinduer afsluttet.

Der har forud for generalforsamlingen været afholdt informationsmøde vedr. dette, hvor status blev grundigt gennemgået, og der kunne stilles spørgsmål.

Sammendrag af den 10-årige vedligeholdelsesplan, var også sendt ud sammen med indkaldelsen.

I sammendrag er konklusionen på vedligeholdelsesplanen denne:

De primære bygningsdele er i god stand. De sekundære bygningsdele er af varierende stand, men er i overvejende god stand.

Taget er i god stand, det kræver almindelig vedligehold, og der er nogle garantireparationer der skal udføres på det.

Kælder og p-dækket er også i fin stand. Butiksfacader skal ensrettes hen af vejen.

Vinduer er relativt nye, der mangler stadig udbedring af nogle garantimangler.

På hovedtrapper skal der indsættes nogle fugtspærrer der skal sidde et par år, før man kan begynde at udbedre dem. Køkkentrapperne istandsættes om ca. 10 år.

Varmeanlægget kører fint, kloakkerne ligeså.

En del faldstammer er slidte, og der indledes forsøg med at "strømpefore" disse. Hvis dette fungerer, kan det erstatte en udskiftning hvilket vil give en stor økonomisk besparelse.

Der er vurderet at der skal afsættes 36 mio. kr. til denne 10-årige vedligeholdelsesplan, og bestyrelsen henstiller derfor til en 2,5 % stigning i boligafgift pr. 01-07-2008.

Peter Jahn og bestyrelsen besvarede spørgsmål fra forsamlingen.

Dirigenten satte herefter budgettet samt bestyrelsens forslag om en yderligere boligafgiftstigning på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2008 til afstemning. Dirigenten konstaterede, at budget 2008 med en yderligere stigning på 2,5 % pr. 1. juli 2008 var vedtaget.

#### Ad. Pkt. 4. Forslag fremsat af medlemmer eller bestyrelsen:

På dette tidspunkt, er der nu 68 stemmeberettigede til stede.

Forlag:

- a) Tilføjelse til § 27, stk. 5. *"Et bestyrelsesmedlem eller suppleant kan ikke samtidig være ansat hos A/B Haabets administrator, advokat eller andre faste rådgivere, eller være beslægtet eller have en lignende tilknytning til sådanne personer".*

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 65

Imod: 0

Hverken for el. imod: 3

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med kvalificeret flertal. Da generalforsamlingen imidlertid ikke er beslutningsdygtig, træder forslaget først i kraft, såfremt det vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

- b) Bestyrelsens forslag blev indgående drøftet. Der blev fra forsamlingen stilet ændringsforslag, således at der åbnes op for, at bestyrelsen i ekstraordinære situationer kan godkende fremleje, både inden en andelshaver har beboet lejligheden i et halvt år, samt hvis andelshaveren ønsker at fremleje på ny, inden han har beboet lejligheden i 1 år. Bestyrelsen ændrede på baggrund af drøftelsen forslaget til følgende tekst:

§ 11, stk. 2. En andelshaver er **når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst ½ år** berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidig 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 ved 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 godkendes.** Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelser for fremlejemalet.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at det var enstemmigt vedtaget. Da generalforsamlingen imidlertid ikke er beslutningsdygtig, træder forslaget først i kraft, såfremt det vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

- g) Man valgte her at springe til forslag G, for at repræsentanten for Telcon ikke skulle sidde med hele aftenen. Forslaget var opsætning af mobilantenneanlæg på taget. Charlotte S. Jakobsen gjorde opmærksom på at antennerne overholder arbejdstilsynets regler for støj. At andre operatører ikke kan kræve adgang eller benyttelse af denne antenne. At en opsigelse af kontrakt vil være mulig hvis dette blev forhandlet ind i kontrakten. Og at hun ikke mente der var undersøgelser der havde fastslået at stråling ugjorde en sundhedsfare.

Fra salen var der dog meget stor modstand mod dette forslag, og man mente at indtægten (40.000,00 kr. årligt) var så minimal, at det var ligegyldigt.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For:	9
Imod:	56
Hverken for el. imod:	3

Dirigenten konstaterede at forslaget ikke blev vedtaget.

- c) Først blev der stemt om en husorden der enten *tillader* husdyr, eller *ikke tillader* husdyr.

Uden tilladelse – 23 stemmer

Med tilladelse – 27 stemmer

Hverken for eller imod – 9 stemmer.

Dirigenten satte den samlede husorden ii med tilladelse til husdyr til afstemning med følgende resultat:

For ny husorden:	36
Imod ny husorden:	12
Hverken for el. imod ny husorden:	10

Dirigenten konstaterede, at den nye husorden var vedtaget og herefter gældende for alle andelshavere.

- d) En bemyndigelse til at bestyrelsen kan give tilladelse til at opdele totalmoderniserede lejligheder over 190 m<sup>2</sup>, i 2 mindre lejligheder.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat: Forslaget blev vedtaget.

- e) Bemyndigelse til at bestyrelsen kan vælge ny administrator hvis de finder dette nødvendigt. (fuldmagt gældende til næste GF i 2009)

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat: Forslaget blev vedtaget.

- f) Da der skal stemmes om dette punkt, er der 58 stemmeberettigede tilbage.

Der stemmes om honorering af bestyrelsen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For:	36
Imod:	12
Hverken for el. imod:	10

Dirigenten konstaterede at forslaget blev vedtaget.

h) Forslaget gik ud, da der allerede var blevet stemt om dette under forslag G.

i) Da der skal stemmes om dette punkt, er der 38 stemmeberettigede tilbage.

Forslag til husorden om at der ikke må ryges på fortrapper, køkkentrapper og i vaskekælder.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 31

Imod: 4

Hverken for eller imod: 3

Dirigenten konstaterede at forslaget blev vedtaget.

j) Forslag om fri værdiansættelse. Dette kunne der ikke stemmes om, da det er et ulovligt forslag.

k) Forslag om at nedsætte en arbejdsgruppe der kan arbejde med en evt. fællesantenneløsning til næste GF. Dirigenten satte forslaget til afstemning og forslaget blev enstemmigt vedtaget og Søren Hess vil være ankermand på denne opgave.

l) Forslag om ændring af ekstern venteliste, søledes at opskrevne på den eksterne liste ikke slettes, når opskriver fraflytter. Dirigenten satte forslaget til afstemning:

Da kun 4 stemte for, kunne dirigenten konstatere at forslaget ikke er vedtaget.

m) Forslag blev trukket tilbage.

n) Forslag blev trukket tilbage.

o) Henstilling til bestyrelse om at håndhæve bopælspligt. Dette var ikke et forslag, men en henstilling, hvortil dirigent Henrik Qvist understregede, at bestyrelsen gør sin pligt på dette område.

p) Ej heller noget der kan stemmes om, men en henstilling til bestyrelsen om at følge op på diverse småproblemer på ejendommen. Bestyrelsen tog henstillingen til efterretning.

q) Da der skal stemmes om dette punkt er der 37 stemmeberettigede tilbage.

Forslag om en arbejdsgruppe der skal arbejde på at afskaffe moderniseringstillægget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 12

Imod: 12

Hverken for el. imod: 13

Dirigenten kunne herefter konstatere at forslaget ikke er vedtaget.

Og det kan endnu en gang understreges, at det fremgår af stiftelsesmaterialet at dette moderniseringstillæg *ikke* kan afskaffes, men afbetales som beskrevet i vedtægternes § 8, stk. 4.

r) Da der skal stemmes om dette punkt, er der 33 stemmeberettigede tilbage.

Forslag om at kunne fremleje efter fraflytning, ved svigtende salg.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 3

Imod: 19

Hverken for el. imod: 11

Dirigenten kunne herefter konstatere at forslaget ikke er vedtaget.

Ad. Pkt. 5. Valg til bestyrelse.

Lars Ulbæk ønskede at genopstille til formandsposten, og blev genvalgt med applaus.

Gertrud Jessen og Vagn Lauersen var på valg, og de blev begge genvalgt med applaus.

Amina Christensen blev valgt som suppleant for et år, samt redaktør for et kommende beboerblad.

Jonas Glyager blev valgt som 2. suppleant for et år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

**Formand:**

Lars Ulbæk	Amagerbrogade 16, 1.th.	(på valg i år 2010)
------------	-------------------------	---------------------

**Bestyrelsesmedlemmer:**

Gertrud Jessen	Svinget 2, 1.tv.	(på valg i år 2010)
Vagn Lauersen	Svinget 2, 4.tv.	(på valg i år 2010)
Bjørn Klinke	Ved Linden 9, 2.tv.	(på valg i år 2009)
Leif Hald	Ved Linden 7, 4.tv.	(på valg i år 2009)

**Suppleanter:**

Amina Christensen	Amagerbrogade 4, 2.tv.	(på valg i år 2008)
Jonas Glyager	Amagerbrogade 8, 5. th.	(på valg i år 2008)

Ad. Pkt. 6. Eventuelt.

Henrik Qwist meddelte at der under punktet eventuelt ikke kunne vedtages eller stemmes om noget.

Lars Ulbæk takkede på bestyrelsens vegne de udtrædende bestyrelsesmedlemmer, Jørgen Walther.

Der blev kort nævnt, at Post Danmark kræver, at der i alle etageejendomme opsættes postkasser i stueplan og at bestyrelsen vil arbejde med dette.

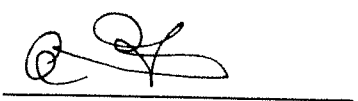
En andelshaver spurgte om der i samme forbindelse kunne opsættes dueslag til reklamer, således at man selv kunne tage hvad man skulle bruge. Der var dog bred enighed om, at dette sikkert ville medføre mere arbejde og ikke ville være praktisk.

Da der ikke fremkom yderligere til punktet eventuelt takkede Henrik Qwist for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet kl. 23.59.



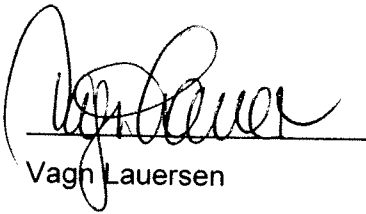
København den 15/5 - 2008

  
Henrik Qvist

  
Gertrud Jessen

  
Bjørn Klinke

  
Lars Ulbæk

  
Vagn Laurisen

  
Leif Hald