

## A/B HAABET

### REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012

---

Onsdag den 25. april 2012 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:

#### D A G S O R D E N :

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for 2011.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse.
5. Forslag.
  - 5.1
    - A. Forslag fra bestyrelsen om etablering af bredbåndsnetværk til data (internet) på 10/10 Mbit, telefoni og TV (grundpakke med 17 gratiskanaler) via leverandør Novomatrix. Alle andelshavere er automatisk med på netværket og vil betale en fast afgift på 140 kr. pr. måned i de første 3 år.
    - B. Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at vælge ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2013).
    - C. Forslag fra bestyrelsen om honorering af bestyrelsen for 2012, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær og ansvarlig for salg samt venteliste, inspektør og kasserer.
  - 5.2
    - A. Forslag fra Charlotte Kaae, Ved Linden 13 om afholdelse af loppemarked i juni måned 2012 enten under lindetræet eller i gården.
    - B. Forslag fra Flora Andersen, Ved Linden 9 om oprettelse af en byttecentral eller genbrugs-rum til "genbrugsguld" i ejendommen Haabet.
6. Valg til bestyrelsen.
  - a. Valg af 2, bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

## 7. Eventuelt.

Formanden Lars Ulbæk bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2012. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgiver: revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S, erhvervschef Winnie Worsøe og erhvervsrådgiver Louise Løhr, Nordea Bank, afdelingschef Thomas Vester og ejendommens administrator Monika Øgaard Nielsen, Dan-Ejendomme A/S samt advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater. Derudover præsenterede formanden beboerrepræsentationens formand Sørn Jørgensen.

### **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 modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, samt at ingen fra forsamlingen efter opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 121 medlemmer var 46 repræsenteret heraf 8 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af samtlige punkter på dagsordenen. Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat.

### **Ad. 2 – Bestyrelsens beretning 2011.**

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

Formand Lars Ulbæk aflagde på bestyrelsens vegne en kort mundtlig beretning.

Lars Ulbæk indledte sin beretning med en gennemgang af det værdifulde fællesskab, som beboerne har i A/B Haabet, og benyttede ordene "dialog, demokratisk, social bevidsthed, komme-hinanden-ved, udvikling, børnevenlighed, afslappethed, mådeholdenhed, omsorg, ærlighed, ansvar, orden – husorden og miljøbevidsthed."

Formanden gennemgik endvidere stort og småt fra året der var gået. Der er solgt 9 lejligheder i løbet af 2011, heraf 3 moderniserede.

Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S orienterede herefter forsamlingen om ejendommens stand, 5-års eftersyn samt problemer med kuldenedfald og skimmelsvamp.

Peter Jahn præciserede, at ejendommens primære bygningsdele er i god og fornuftig stand. Ejendommens sekundære bygningsdele som trapper, parkeringskælder m.v. er i mindre god stand, men udbedring kan

vente flere år, idet de fleste arbejder er af kosmetisk karakter. Andelshaverne har absolut ingen grund til at være nervøse over ejendommens stand.

5-års gennemgangen har været en svær procedure. Foreningen overtog et byggeprojekt uden at foreningen modtog alt kontraktmateriale og projektmateriale. Af den grund har det været svært at fastholde entreprenøren på arbejdets kvalitet og udførelse. Der mangler fortsat enkelte mangelsudbedringer, men langt det meste, herunder arbejdet på indvendige vinduer, er udført, og de sidste arbejder forventes udført indenfor den allernærmeste fremtid.

Herefter gennemgik Peter Jahn forhold om kuldenedfald og skimmelsvamp. Peter Jahn præciserede, at det der i lejligheden føles som træk fra vinduer i 9 ud af 10 tilfælde ikke er træk men kuldenedfald på grund af de store temperaturforskelle, der er ved vinduerne. Beboerne kan ikke gøre meget ved kuldenedfald.

Derimod kan beboerne gøre meget for at forhindre skimmelsvamp. I 9 ud af 10 tilfælde skyldes skimmelsvamp nemlig brugeradfærd. Problemet er, at der ikke bliver luftet nok ud og varmet nok op. Er der kondens på vinduer, er der med sikkerhed kondens på væggene. Kondens kan give skimmelsvamp.

Peter Jahn præciserede, at det er vigtigt at lejlighederne varmes meget op, så ydervæggene bliver varmet, samt at udluftning foretages intelligent, hvilket vil sige i kortere perioder, uden at væggene køles ned.

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

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

Revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik foreningens årsrapport 2011 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er udarbejdet efter de nye regler, som er udarbejdet af Erhvervs- og Byggestyrelsen for regnskaber for andelsboligforeninger. Revisors påtegning er blank, og revisors konklusion er, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011. Dog tager bestyrelse og revisor et forbehold vedrørende ejendommens værdiansættelse.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2011 – blev gennemgået post for post. Foreningens driftsresultat viser et overskud på kr. 158.015, hvilket er tilfredsstillende.
- På trods af dette driftsoverskud er der i driftsregnskabet afskrevet tab på debitorer på kr. 388.092 og afsat yderligere til tab på kr. 813.052. Foreningens tab på debitorer er fortrinsvis tab på andelshavere og lejere, og posten tilgodehavende boligafgift under aktiver på kr. 1.888.277 blev tillige gennemgået. Det blev oplyst, at foreningen fortsat har store tilgodehavender hos andelshavere og lejere. Reglerne for inddrivelse og eksklusion af andelshavere blev gennemgået.

- Formand Lars Ulbæk orienterede sammen med afdelingschef Thomas Vester, Dan-Ejendomme A/S om, at foreningens tilgodehavende efter statusdagen er nedbragt, og at foreningen har specielt fokus på dette område.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til anskaffelsessummen inkl. forbedringer til kr. 329.257.099. Vedrørende den negative handelsværdi af foreningens renteswap-aftale på kr. 42.778.486 har foreningen en negativ egenkapital før hensættelser på kr. 42.413.306.
- Foreningens lån og renteswap-aftaler blev gennemgået. Foreningens renteswap-aftale med Nordea løber til 2020, og advokat Henrik Qwist præciserede, at den i årsrapporten opgjorte negative handelsværdi af renteswap-aftalen ikke er et beløb, som foreningen på noget tidspunkt skal betale. Ved aftalens udløb er værdien 0. Formand Lars Ulbæk kunne supplere med oplysninger om, at såfremt renten stiger med ca. 1,80 % vil markedsværdien af foreningens renteswap gå i 0.
- Regnskabets note 8 og 9 samt nøgletal på side 18 blev gennemgået.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2011 blev enstemmigt godkendt.

Herefter gennemgik revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab regnskabets note 13 – beregning af andelsværdi. Foreningens andelsværdier opgøres i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2, Litra A. Det betyder, at foreningens ejendom værdiansættes til anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter overtagelsen, samt at foreningens lån optages til restgælden. Derved skal foreningens prioritetsgæld ikke opgøres til kursværdi ligesom den negative handelsværdi af foreningens renteswap-aftale ikke skal medregnes. Derved kan der opgøres en positiv egenkapital på et beskedent beløb på kr. 365.180.

På den baggrund indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til 0,10.

Andelskronefastsættelsen blev diskuteret.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde vedtaget en andelskrone på 0,10. Denne andelskrone er herefter jf. vedtægtens § 14 stk. 1 A gældende indtil næste ordinære generalforsamling, og prissættelsen er bindende for alle andelshavere, selvom der lovligt ville kunne blive fastsat en højere værdi.

Samtidig præciserede advokat Henrik Qwist, at andelsboligforeningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld.

#### **Ad. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.**

Revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget 2012 (regnskabets side 19), og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen sammen med bestyrelsen. Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Budgettet indeholder en boligafgiftsstigning på 2,5 % med virkning fra 1. januar 2012.

- Budgettet indebærer et driftsoverskud på kr. 895.700, men et beskedent beløb til opfyldelse af vedligeholdelsesplanen på kr. 100.000.
- Fra forsamlingen blev der stillet forslag om, at der i 2012 budgetteres med arbejder til forebyggelse mod duer. Bestyrelsen vil indhente tilbud på dette arbejde.
- Det blev drøftet, hvorvidt der fortsat er behov for en stigning i boligafgiften på 2,5 % i overensstemmelse med foreningens tidligere godkendte 10-års budget.

Dirigenten konstaterede, at foreningens budget for 2012 var enstemmigt vedtaget.

## Ad. 5 – Forslag.

### 5.1:

- A. Forslag fra bestyrelsen om etablering af bredbåndsnetværk til data (internet) på 10/10 Mbit, telefoni og TV (grundpakke med 17 gratiskanaler) via leverandør Novomatrix. Alle andelshavere er automatisk med på netværket og vil betale en fast afgift på 140 kr. pr. måned i de første 3 år.**

Dirigenten konstaterede indledningsvis, at beboerne er blevet orienterede om bestyrelsens forslag i skriftlig redegørelse af 15. marts 2012, samt at forslaget er præciseret i bestyrelsens underbilag.

Bestyrelsesmedlem Vagn Laursen gennemgik bestyrelsens forslag, og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen sammen med Anders Tillebech fra selskabet Novomatrix. Bestyrelsen foreslår etablering af et fibernetværk til data i ejendommen via leverandør Novomatrix. Alle andelshavere er automatisk med på nettet, ligesom alle lejere tilbydes at komme med på nettet. Betaling for etablering af nettet foretages ved, at alle andelshavere betaler en fast afgift på kr. 140 pr. måned. A/B Haabet bliver likviditetsmæssigt belastet ved betalingen, men ved en betaling på kr. 140 pr. måned vil anlæggets etableringspris på ca. kr. 600.000 være betalt i løbet af ca. 5 år med forbehold for alt andet lige.

Godkender generalforsamlingen forslaget, vil netværket kunne etableres således, at anlægget vil kunne tages i brug inden jul 2012. Anlæg, datastørrelse, fremtidige betalingsmuligheder m.v. blev indgående drøftet.

Novomatrix oplyste, at grundpakken p.t. er på 10/10 Mbit, men at hver enkelt andelshaver har mulighed for tilkøb af ekstra Mbit, i dag op til 30/40, men hurtigt vil det være muligt at tilkøbe yderligere. Pris for dette tilkøb er ca. kr. 75 pr. måned. Alle serviceudgifter er inkluderet i den samlede pris. Ledningsnet trækkes i opgangene, og i lejlighederne er det planlagt, at stikket skal placeres ved nuværende antennestik.

En andelshaver foreslog, at brugerbetalingen sættes til kr. 140 pr. måned ikke kun i de 3 første år, men indtil anlægget er betalt ud. Bestyrelsens forslag var, at betalingen efter 3 år blev nedsat fra kr. 140 til kr. 100 pr. måned.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag om etablering af bredbåndsnetværk i ejendommen til afstemning med den af en andelshaver foreslåede ændring om månedsvis betaling på kr. 140 indtil hele anlægget er betalt ca. 5 år med følgende resultat:

Imod: 4

Hverken for eller imod: 8

For: 31

Dirigenten konstaterede, at ændringsforslaget med den forlængelse på 140 kr. indtil anlægget er betalt. Bestyrelsens forslag til etablering af bredbåndsnetværk var vedtaget. Andelshavernes betaling påbegyndes først når anlægget er etableret, formentlig i november/december 2012.

**B. Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at vælge ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2013).**

Dirigenten oplyste, at dette er et fast punkt på foreningens ordinære generalforsamlinger.

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

**C. Forslag fra bestyrelsen om honorering af bestyrelsen for 2012, herunder forslag om særskilt honorering til formand, næstformand, sekretær og ansvarlig for salg samt venteliste, inspektør og kasserer.**

Dirigenten præciserede, at forslaget indebærer samme honorering til bestyrelsen som for 2011, hvilket vil sige en samlet udgift på kr. 120.000.

Dirigenten konstaterede, at forslag om honorering af bestyrelsen var enstemmigt vedtaget.

## 5.2

**A. Forslag fra Charlotte Kaae, Ved Linden 13 om afholdelse af loppemarked i juni måned 2012 enten under lindetræet eller i gården.**

Formand Lars Ulbæk oplyste, at frivillige allerede har meldt sig til gennemførelse af loppemarked i juni måned.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

**B. Forslag fra Flora Andersen, Ved Linden 9 om oprettelse af en byttecentral eller genbrugs-rum til "genbrugsguld" i ejendommen Haabet.**

Efter opfordring meldte 3 andelshavere sig som hjælpere til gennemførelse af forslaget om etablering af byttecentral. De 3 andelshavere blev noteret ned af formanden, således at disse 3 sammen med Flora Andersen kan gennemføre projektet.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

#### Ad. 6 – Valg til bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at formand Lars Ulbæk samt derudover 2 bestyrelsesmedlemmer var på valg. Alle 3 var villige til genvalg.

Formand Lars Ulbæk blev genvalgt for en ny 2-årig periode uden modkandidat og med applaus.

Derudover var bestyrelsesmedlem Gertrud Jessen og Vagn Laursen på valg og Anette Sylvest stillede derudover op til bestyrelsen.

Anette Sylvest, Svinget 2 præsenterede sig for forsamlingen.

Bestyrelsen oplyste, at man ønskede at udvide bestyrelsen med endnu et nyt medlem.

På den baggrund konstaterede dirigenten, at Gertrud Jessen, Vagn Laursen og Anette Sylvest var valgt for en 2-årig periode til bestyrelsen.

Som suppleanter for 1 år blev Søren Hess og Jonas Glyager genvalgt.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Lars Ulbæk	Amagerbrogade 16, 1. th.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Gertrud Jessen	Svinget 2, 1. tv.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Vagn Laursen	Svinget 2, 4. th.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Anette Sylvest	Svinget 2, 1. th.	(på valg 2014)
Bestyrelsesmedlem	Bjørn Klinke	Ved Linden 9, 2. tv.	(på valg 2013)
Bestyrelsesmedlem	Leif Hald	Ved Linden 7, 4. tv.	(på valg 2013)
Suppleant	Jonas Glyager	Amagerbrogade 10, 2. tv.	(på valg 2013)
Suppleant	Søren Hess	Amagerbrogade 10, 1. tv.	(på valg 2013)

#### Ad. 7 – Eventuelt.

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

- Husorden skal overholdes. Flere andelshavere oplyste, at der i løbet af året havde været store problemer med nabostøj, specielt mange og lange fester. Formand Lars Ulbæk orienterede om, hvorle-

des bestyrelsen håndterer disse nabogene sager. Opfordring til at der føres en hårdere kurs overfor specielt foreningens lejere, som larmer meget. Husorden skal overholdes.

- Andre andelshavere opfordrede til større tolerance.
- Problem med tyveri af cykler fra gården. Bestyrelsen vil sørge for, at gøre uberettiget adgang til gården vanskeligere.
- Forslag om etablering af en ny port.
- Oplysning om, at oprydning i de "herreløse cykler" i gården er ved at være tilendebragt, og de sidste cykler vil hurtigt blive fjernet.

oooOOOooo

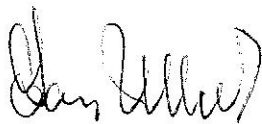
Formanden Lars Ulbæk sluttede generalforsamlingen af med at takke for den store frivillige indsats i løbet af det seneste år, specielt i forbindelse med Fredagsbar ved Anette Sylvest og Vagn B. Nilsen fra Svinget 2 og Poul Erik og Jette Madsen fra Amagerbrogade 8, Bryggerilaugget ved Jens og Lars fra Amagerbrogade 16, "Børn i gården" ved Helle og Jørgensen, Amagerbrogade 6 og Charlotte Kaae fra Ved Linden 13, Tjek af el, lysføler og varmesystemet og varmt vand ved Jørgen Walther fra Amagerbrogade 16 og Klaus Hansen fra Amagerbrogade 14, og til dem der hjalp ved skybruddet den 2. juli 2012 og ikke mindst for samarbejdet i bestyrelsen.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen ca. kl. 22.00, idet han samtidig takkede for god og positiv debat.

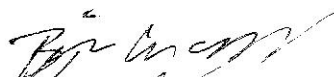
Som referent:

\_\_\_\_\_  
Henrik Qwist  
Advokat

Bestyrelsen:



Formand Lars Ulbæk



Bjørn Klinke



Leif Hald



Gertrud Jessen



Vagn Laursen



Anette Sylvest