

**A/B HAABET****REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2011**

---

Onsdag den 27. april 2011 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 2010
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Årsregnskab for 2010.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften
  - A. Drifts og likviditetsbudget for 2011.
  - B. Forslag om etablering af et nyt kabelnet i ejendommen, som kan levere internetforbindelse og tv samt telefoni med Novomatrix som leverandør af selve netværket.
  - C. Besparelser – vaskekælderens.
  - D. Altanprojektet er udskudt pt.
  - E. 10 års plan for ejendommen.
5. Forslag fremsat af bestyrelsen:
  - A. Ny § 3, stk. 7 - juridiske personer får mulighed for at erhverve andelslejlighed i foreningen.
  - B. Vedtægtsændring - § 11, stk. 1-4 ændres til en generel ret til at fremleje. Bestemmelsen skal dog optages til revision i 2021.
  - C. Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator (forlængelse af fuldmagt til næste ordinære generalforsamling i april 2012).
  - D. Forslag om honorering af bestyrelsen for 2011.
6. Valg til bestyrelsen
7. Eventuelt

Formand Lars Ulbæk bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2011. Formanden præsenterede aftenens deltagende rådgivere: revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S, Ingelise Droob Johansen, Dan-Ejendomme A/S, boligforeningsrådgiver Annmari Henriksen og erhvervschef Winnie Worsøe, Nordea Bank A/S samt endelig advokat Henrik Qwist, Nielsen & Thomsen Advokater.

Formand Lars Ulbæk gennemgik herefter dagsordenen for generalforsamlingen.

### **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. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 123 medlemmer, var 56 repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at forsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig 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. Dirigenten konstaterede, at denne betingelse ikke var opfyldt, hvorfor forslagene om vedtægtsændringer ikke vil kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling. Såfremt vedtægtsforslagene vedtages med 2/3 af de på denne generalforsamling afgivne stemmer, kan de gå videre til en anden behandling på en senere generalforsamling. Denne generalforsamling er allerede planlagt afholdt d. 26. maj 2011.

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.

Formand Lars Ulbæk gennemgik beretningen i hovedtræk, og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra denne gennemgang skal specielt fremhæves:

- Foreningen administreres nu af Dan-Ejendomme A/S, idet Kuben Ejendomsadministration blev opkøbt af Dan-Ejendomme A/S i foråret 2010.

- Foreningens revisor Geertje Engelholm, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Alsøe & Breinholdt blev i 2010 fusioneret med revisionsfirmaet Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nielsen & Christensen, Ålborg.
- På foreningens hjemmeside ligger detaljerede oplysninger om foreningens økonomi, herunder foreningens eksisterende lån m.v. Foreningens lån i Nordea Bank & Kredit blev gennemgået.
- Bestyrelsen mødes løbende med Dan-Ejendomme A/S hver måned, hvor alle restancer gennemgås og der foretages løbende budgetopfølgning.

Herefter orienterede formand Lars Ulbæk om, at bestyrelsen har besluttet at foretage udlejning af foreningens store lejligheder i Amagerbrogade 4 som en form for klubværelser. Dette skyldes at disse store lejligheder ikke har kunne sælges eller udlejes til en enkelt lejer. Bestyrelsen har taget kontakt til det Centrale Indstillingsudvalg for universitetet, som anviser "voksne studerende" til disse lejligheder. Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt udlejet 1 lejlighed på denne måde. Der er tale om en 6 værelses lejligheder, som er udlejet til 5 personer med betalinger på mellem kr. 3.400 og kr. 4.300 om måneden pr. værelse. Der udarbejdes egentlig lejekontrakt til én person, med oplysning om øvrige lejere. Når der sker udflytning udarbejdes skriftlig allonge til kontrakten.

Bestyrelsen besvarede spørgsmål om denne udlejning, og oplyse at man forventer at udleje endnu en lejlighed på samme vilkår indenfor kort tid.

Bestyrelsens tidligere plan om at foretage opdeling af de store lejligheder over 170 m<sup>2</sup> til 2 lejligheder er foreløbigt skrinlagt, da det viste sig at være for dyrt.

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

Peter Jahn, Peter Jahn & Partnere A/S orienterede herefter forsamlingen om den påbegyndte 5 års gennemgang. Der har været udsendt spørgeskemaer til alle beboere om mangler, og disse er anmeldt til entreprenøren. PMP-Byg A/S er begyndt at lave arbejder/udføre mangler på fællesarealer og trapper. Alle lejligheder vil blive gennemgået efter varsling.

Hvis nogle andelshavere har nye mangler, som ikke tidligere er anmeldt til bestyrelsen, kan disse mangler fortsat anmeldes overfor bestyrelsen ved Leif Hald.

5 års gennemgangen forventes at være afsluttet i slutningen af maj eller begyndelsen af juni måned i år.

Peter Jahn besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen vedrørende ejendommens stand, 5 års eftersyn samt varmvandsforsyning i ejendommen.

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

Revisor Geertje Engelholm, Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, gennemgik foreningens årsrapport 2010 og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Revisor har i påtegningen (side 2) taget forbehold for værdiansættelsen af foreningens ejendom. Ejendommen er i balancen optaget til en værdi svarende til anskaffelsessummen på kr. 328.000.000. Forbeholdet skyldes at foreningen ikke i år har indhentet en ny valuarvurdering. Advokat Henrik Qwist præciserede, at dette forbehold alene skyldes, at der i 2010 er udsendt nye retningslinjer for udarbejdelse af regnskaber for andelsboligforeninger, og at revisor følger disse. Det er ikke et udtryk for, at der generelt er problemer med værdiansættelsen i A/B Haabet. Det blev endvidere præciseret, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter for 2010 – blev gennemgået, og de enkelte poster samt noter blev præciseret. Revisor fremhævede, at nedgangen i indtægten i forhold til budgettet desværre skyldes en budgetfejl fra revisor
- Nedgangen i indtægten for garageleje skyldes ikke problemer med udlejning, men derimod at der er opstået fugtskader i kælderen, som har betydet en mindre nedgang i indtægten.
- Der betales pt. ikke for vask i ejendommens fællesvaskeri. Formand Lars Ulbæk oplyste, at spørgsmålet om foreningens vaskeri vil blive taget op til behandling af bestyrelsen, og ..... sendt til afstemning i foreningen i løbet af 2011.
- Foreningens driftsresultat viser et underskud på kr. 712.546, hvilket ikke er tilfredsstillende. Underskuddet er således kr. 390.000 større end budgetteret. Årsagen hertil er primært, at der i 2010 regnskabet er afsat yderligere kr. 528.600 til imødegåelse af tab.
- Foreningen har pt. 5 ledige lejligheder. Det drejer sig om Amagerbrogade 4, 4. th. (udbudt pr. 15/4 2011), Amagerbrogade 4, 2. th., Amagerbrogade 8, 5. tv., Amagerbrogade 14, 1. th. samt Amagerbrogade 16, 1. tv.
- Formanden Lars Ulbæk redegjorde for foreningens udgift på kr. 112.366 (note 4) til renovering af badeværelser. Samtidig henviste formanden til foreningens hjemmeside, som indeholder oplysninger om dette punkt.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er som sidste år i balancen sat til foreningens anskaffelsespris med omkostninger. Derudover har revisor tillagt afholdte forbedringsudgifter i 2009, som ved en fejl ikke var med i foreningens regnskab for 2009 på kr. 755.520, og derudover forbedringer udført i 2010 på kr. 601.694. Derved kan ejendommens værdi opgøres til kr. 328.621.804.
- Foreningens egenkapital på minus kr. 16.884.314 blev gennemgået (note 6). Med i denne opgørelse er en negativ handelsværdi af foreningens renteswapaftale opgjort pr. 31. december 2010 til minus kr. 17.300.128. Formand Lars Ulbæk oplyste, at denne negative værdi pt. er reduceret til ca. kr. 10.000.000 på grund af det svagt stigende renteniveau.
- Foreningens tilgodehavender, boligafgift og leje blev gennemgået. Det blev i den forbindelse præciseret, at bestyrelsen har stor fokus på restancerne både hvad angår andelshavere som lejere. Desværre er behandlingstiden i Københavns Fogedret lang, hvilket betyder, at restancerne bliver store, før andelshavere henholdsvis lejere kan blive udsat af boligerne. Der er i foreningens 10 års budget afsat beløb til afskrivning af disse tilgodehavender.

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

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2010 blev enstemmigt godkendt.

Revisor Geertje Engelholm gennemgik herefter regnskabets note 10 – beregning af andelsværdi.

Foreningens andelsværdier opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 litra A, som betyder at foreningens ejendom værdiansættes til anskaffelsessummen med tillæg af forbed-

ringer udført på ejendommen efter overtagelsen, samt at foreningens lån optages til restgæld – ikke kursværdi – således at den negative værdi af foreningens renteswapaftale ikke skal medregnes. Derved kan opgøres en positiv egenkapital på et beskedent beløb på kr., 415.813.

På den baggrund indstillede bestyrelsen til generalforsamlingen, at andelskronen fastsættes til kr. 0,11.

Andelskronefastsættelsen blev diskuteret, og muligheder fore fremtidige stigninger og fald blev drøftet.

Herefter satte dirigenten spørgsmålet om andelskronefastsættelsen til afstemning med følgende resultat:

For: 55

Imod: 0

Hverken for eller imod: 1

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen havde vedtaget en andelskrone på kr. 0,11. Denne andelskrone er herefter jf. vedtægternes § 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. Dette er tillige fremhævet i regnskabets note 7 andet afsnit.

#### **Ad 4A – Drifts- og vedligeholdelsesbudget for 2011.**

Revisor Geertje Engelholm gennemgik bestyrelsens forslag til resultat – og likviditetsbudget 2011 (regnskabets side 16), og besvarede løbende spørgsmål fra forsamlingen.

Fra gennemgangen skal specielt fremhæves:

- Budgettet er udarbejdet med den allerede gennemførte stigning i boligafgiften på 2,5 %, som trådte i kraft pr. 1. januar 2011 men ikke med stigninger derudover.
- Desværre kunne det konstateres, at foreningens indtægt vedrørende moderniseringstillæg 2011 ikke er opgjort korrekt i budgettet. Tallene er tilsyneladende byttet lidt forkert rundt mellem de enkelte år. Af denne årsag vedlægges korrekt budget som **bilag 1** til nærværende referat.
- Det blev præciseret, at foreningens budget 2011 er udarbejdet med et overskud på driften på kr. 146.500, samt at dette driftsoverskud ifølge foreningens 10 års budget stiger år for år, ligesom der ikke er budgetteret stigninger i boligafgiften udover den årlige regulering på 2,5 %.

Dirigenten konstaterede, at foreningens budget for 2011 var enstemmigt vedtaget.

**Ad. 4. B – Forslag om levering af nyt kabelnet i ejendommen, som kan levere både internetforbindelse, tv samt telefoni med Novomatrix som leverandør.**

Bestyrelsesmedlem Bjørn Klinke gennemgik grundigt bestyrelsens forslag og redegjorde for dels årsagen til, at forslaget ikke er fremkommet tidligere, hvilket skyldes pris og problemer med logningsbekendtgørelsen, dels om forslagets økonomiske konsekvenser og fordele.

Dirigenten henviste under gennemgangen til, at bestyrelsen i orienteringsbrev til foreningens medlemmer af 6. april 2011 nøje har redegjort for bestyrelsens forslag såvel de tekniske spørgsmål som økonomien i dette.

Bestyrelsens forslag blev grundigt drøftet, og Anders fra selskabet Novomatrix besvarede ligeledes spørgsmål.

Bjørn Klinke redegjorde for, at det er en betingelse for etablering af bredbåndsnet, at minimum 70 % af foreningens beboere individuelt melder sig til installationen. Bredbåndsnettet kan anvendes til internet, tv og telefon.

Aftalen med Novomatrix vil betyde en 3-års binding til selskabet, men ejerskabet til netværket vil fra dag 1 være andelsboligforeningens.

Dirigenten præciserede, at det medlemmerne skal stemme om på generalforsamlingen reelt er, om bestyrelsen skal gå videre med planerne for etablering af bredbåndsnet i foreningen. Vedtages dette med simpelt flertal, vil bestyrelsen til alle beboere og erhvervslejere udsende tilbud om tilmelding til bredbåndsnettet. Kun hvis minimum 70 % melder sig til tilslutning til bredbåndsnettet, vil nettet blive etableret.

Selve installationen af nettet koster kr. 800.000. Af dette beløb betales kr. 400.000 via afdrag fra de tilmeldte brugere til Novomatrix. Andelsboligforeningen vil derfor lægge ud for de resterende kr. 400.000 som et træk på foreningens kassekredit til etablering. Dette træk på foreningens kassekredit vil med både renter og afvikling betyde en årlig udgift for foreningen på ca. kr. 40.000. Renterne er en reel udgift for foreningen, mens afdraget tilfører foreningen en tilsvarende værdi. De første fire år betales dette af foreningen, derefter af de lejligheder, der er tilmeldt til netværket.

Alle priser for tilslutning og sammenligning med beboernes individuelle betalinger i dag blev gennemgået af Bjørn Klinke. Der henvises til det rundsendte materiale. Orienteringsskrivelsen af 6. april 2011 er bilagt nærværende referat som **bilag 2**.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning med følgende resultat:

For: 50

Imod: 3

Hverken for eller imod: 3

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag var vedtaget, hvorefter der arbejdes videre på forslaget.

Herefter skulle der nedsættes en projektgruppe til styring af det videre arbejde i forbindelse med etableringen. Bestyrelsesmedlemmerne Vagn Laursen og Bjørn Klinke meldte sig til gruppen, og derudover meldte andelshaver Peter Christensen sig og som repræsentant for lejerne Ole Jørgensen.

#### **Ad. 4 C - Besparelser – vaskekælderen.**

Formanden Lars Ulbæk oplyste, at bestyrelsen konstant arbejder på at finde besparelser i foreningens drift m.v. Bestyrelsen har derfor planlagt i efteråret at udsende nyhedsbrev med en mere specificeret gennemgang af planerne, men bestyrelsen har blandt andet følgende planer:

- Flere kælderlokaler skal lejes ud.
- Garagelejen stiger pr. 1. oktober 2011.
- Foreningens udgift til vicevært reduceres, idet vicevært Niels Erik Lauridsens timeforbrug er nedsat fra 1. januar 2011.
- Foreningens rengøringsudgifter er reduceret.
- Bestyrelsen arbejder med forskellige planer for vaskekælderen.

#### **Ad. 4 D – Altan projektet er udskudt pt.**

Formanden Lars Ulbæk orienterede kort om, at foreningen i 2010 havde afsat kr. 30.000 til undersøgelser om altanprojektet, men dette er på grund af foreningens økonomi udskudt på ubestemt tid.

#### **Ad. 4 E – 10 årsplan for ejendommen.**

Formanden Lars Ulbæk redegjorde for, at arbejdet med reparation af nedløbsbrønde i gården forventes udført, ligesom foreningen udfører løbende vedligeholdelsesarbejder.

Derimod har foreningen udsat projekt med etablering af nyt renovationsområde og et voksenområdet i gården.

### **5 Forslag fremsat af bestyrelsen**

#### **Ad. 5 A – Vedtægtsændring § 3, stk. 7 – juridiske personer.**

#### **Ad. 5 B – Vedtægtsændring § 11 – udvidet fremlejeret.**

Advokat Henrik Qwist gennemgik bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, og præciserede at disse forslag udelukkende er stilet for at fremme medlemmernes muligheder for dels at sælge andele, dels at undgå tab ved at kunne fremleje. Ingen af forslagene er bestyrelsen specielt glade for, men den økonomiske situation kræver specielle tiltag.

Forslagene blev drøftet, og der var i den forbindelse enighed om, at indholdet af § 11, stk. 2 korrigeres således, at den får følgende indhold:

”(11.2) En andelshaver må ikke fremleje enkelte værelser eller hele andelen i et sådant omfang, at der bor flere voksne personer i andelen end der er værelser i denne.”

Dirigenten konstaterede, at der på dette tidspunkt af aftenen var 38 andelshavere repræsenteret.

Dirigenten satte vedtægtsændringerne til afstemning med følgende resultat:

For: 38

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at vedtægtsændringerne var vedtaget med kvalificeret flertal af de repræsenterede andelshavere, men at vedtægtsændringerne ikke var endeligt vedtaget. Vedtægtsændringerne kan herefter vedtages endeligt på en ny ekstraordinær generalforsamling med et flertal på 2/3 af de på denne generalforsamling afgivne stemmer, uanset hvor mange andelshavere der er repræsenteret på denne nye generalforsamling. Dirigenten oplyste, at der allerede er planlagt afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i foreningen til:

**Torsdag den 26. maj 2011**

**Ad. 5 C – Bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge ny administrator.**

Dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

**Ad. 5 D – Forslag om honorering af bestyrelsen for 2011.**

Dirigenten oplyste, at forslaget om honorering af bestyrelsen første gang blev vedtaget i 2009. Forslaget indebærer samme honorering som for 2010, hvilket vil sige samme udgift på kr. 120.000. Formanden Lars Ulbæk redegjorde kort for omfanget af bestyrelsens arbejde, og henvisede i øvrigt til bestyrelsens beretning samt for fordelingen af honoraret mellem bestyrelsens enkelte medlemmer. Der er tale om den samme fordeling som tidligere.

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

**Ad 6 Valg til bestyrelsen**

Dirigenten oplyste, at 2 bestyrelsesmedlemmer var på valg.

Bestyrelsesmedlemmerne Bjørn Klinke og Leif Hald var på valg, og dirigenten oplyste, at begge bestyrelsesmedlemmer var villige til genvalg.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige kandidater til de 2 ledige bestyrelsespladser. Dirigenten konstaterede således, at Bjørn klinke og Leif Hald blev genvalgt for en ny 2 årig periode.

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

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 2013)  
 Bestyrelsesmedlem Leif Hald, Ved linden 7, 4.tv. (på valg 2013)  
 Suppleant Jonas Glyager (på valg 2012)  
 Suppleant Søren Hess (på valg 2012)

**Ad 7 Eventuelt**

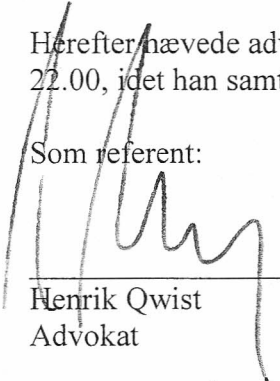
Dirigenten oplyste, at under dette punkt kan alt diskuteres, men intet vedtages. Følgende punkter blev kort diskuteret:

- Spørgsmål om mulig facadeplan for foreningens erhvervslejere. Lars Ulbæk oplyste, at der i nye kontrakter indsættes bestemmelser om, at erhvervet skal deltage i udgiften til en kommende samlet facadeplan.
- Københavns Kommune har udarbejdet retningslinjer for erhvervenes facade, og disse retningslinjer skal overholdes ved hver udlejning. Bestyrelsen forsøger at kontrollere om disse regler overholdes.

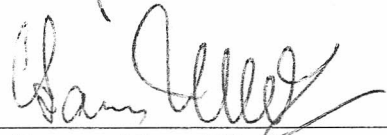
oooOOOooo

Herefter nævede advokat Henrik Qwist foreningens ordinære generalforsamling 2011 kl. ca. 22.00, idet han samtidig takkede for god og positiv debat.

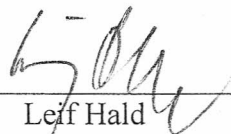
Som referent:


  
 Henrik Qwist  
 Advokat

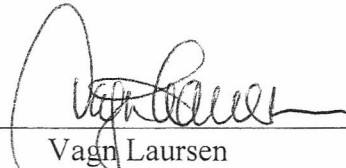
Bestyrelsen

  
 Formand Lars Ulbæk

  
 Bjørn Klinke

  
 Leif Hald

  
 Gertrud Jessen

  
 Vagn Laursen