

GRUBBE ADVOKATER

ADVOKATANPARTSSELSKAB

Til andelshaverne i
A/B Halgreen

21. december 2011
J.nr. 100266 BG/lpj
Skr.: Lieselotte Pitzner-
Jørgensen

Vedr. generalforsamling.

Vedhæftet fremsendes

- Referat fra ordinær generalforsamling 31. oktober 2011.
- Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling torsdag, den 5. januar 2012, kl. 17.15

Med venlig hilsen



Birgitte Grubbe

År 2011 den 31. oktober kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Halgreen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, i Glassalen på 1. sal, 2300 København S. Formanden Tine Scholkmann bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen. Der var indkommet et forslag fra Ditte Petersen vedrørende husdyrhold. Da forslaget ikke var blevet slået op eller blevet omdelt til andelshaverne, kunne forslaget ikke blive behandlet, men blev udskudt til næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at ud af 73 andelshavere var 16 til stede. Under punkt 3 kom yderligere 1 andelshaver til stede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere punkt 7 b.

2. Valg af referent.

Som referent valgtes advokat Birgitte Grubbe.

3. Bestyrelsens beretning.

Tine Scholkmann aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

Det blev supplerende oplyst, at de fleste lejligheder stort set sælges til prisen, men at 7. 4. tv., blev solgt med et forholdsvist stort nedslag, da der manglede køkken.

Bestyrelsen og administrator orienterede om, at eksklusionerne er et problem, fordi restancerne inden en fogedsag kan gennemføres nogle gange løber op i et større beløb, end der er dækning for i andelen. Bestyrelsen og administrator bestræber sig på at gennemføre eksklusionerne så hurtigt som muligt for at undgå tab.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

4. Godkendelse af årsrapport for 2010/11

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsrapporten for 2010/11, herunder noten vedrørende andelsprisberegning.

Der blev orienteret om renteswappen og foreningens økonomi i øvrigt. Det 10-års budget der blev lavet i januar 2010 holder stadigvæk. Foreningen har haft overskud på driften i 2010/11, og forventer også at få overskud på driften i 2011/12. Såfremt der fortsat er det lave renteniveau på kassekredit og lån til Amagerbanken, er foreningens økonomi god, og der er derfor forslag om at påbegynde at afdrage en smule på lånet til Amagerbanken jfr. punkt 7. a. Det blev fremhævet, at såfremt renten på Amagerbanklånet og kassekreditten stiger, og i hvert fald når der skal påbegyndes betaling af afdrag på lånet til Amagerbanken, vil det formentlig være nødvendigt med en mindre ekstraordinær forhøjelse af boligafgiften udover de årlige 3 – 4 % jfr. 10-års budgettet.

Der blev spurgt, om foreningen havde mulighed for at få eftergivet noget af gælden, således at man for den samme boligafgift kunne påbegynde at betale afdrag. Birgitte Grubbe lovede at holde øje med det, men oplyste, at der på nuværende tidspunkt ikke umiddelbart er mulighed herfor.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspris var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Godkendelse af budget 2011/12.

Birgitte Grubbe gennemgik budgettet for 2011/12. Det blev fremhævet, at der ikke er nogen forhøjelse af boligafgiften 1/1 2012, men først 1/7 2012 kommer der forhøjelse på 3 % jfr. 10-års budgettet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet for 2011/12 var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

6. Orientering om gårdprojektet.

Asbjørn Lenbroch orienterede om, at det gamle gårdprojekt sammen med Andelsboligforeningen Christian Svendsens Gården, er blevet droppet, idet der ikke var nogen fremdrift, og kommunen derfor har trukket støttetilsagnet tilbage. Årsagen til at der ikke var nogen fremdrift var, at Andelsboligforeningen Halgreen ville være helt sikre på økonomien, inden arbejdet blev igangsat, og den model der var tale om med det gamle projekt, var en model, hvor foreningen stod som bygherre og fik et tilskud fra kommunen.

Nu er det imidlertid således, at kommunen gerne vil prioritere gården i det projekt, der hedder Københavnske Gårdhaver. Her skal de to andelsboligforeninger søge sammen, og ansøgningen skal godkendes af generalforsamlingen. I den model er kommunen bygherre, og betaler hele anlægsudgiften. Bestyrelsen så gerne, at der var en kontaktperson til kommunen, der sørger for indsendelse af de nødvendige ansøgninger, selvfølgelig på den måde, at bestyrelsen bliver orienteret løbende. Bestyrelsen har ikke selv resurser til at fortsætte med gårdprojektet.

Morten Larsen, Halgreensgade 5, blev valgt til at stå for kontakt til kommunen og nabo samt ansøgning om støtte. Det blev præciseret, at når der er meddelt støttetilsagn, vil bestyrelsen igen træde ind i projektet, og ikke kun deltage på sidelinjen.

Der var på generalforsamlingen enighed om at kommunen skulle ansøges om at etablere en gård under projektet Københavnske Gårdhaver.

7. Forslag

- a. Forslag fra bestyrelsen om at foreningen afdrager mellem kr. 100.000 og kr. 150.000 på lånet til Amagerbanken under forudsætning af, at der er et positivt resultat af ordinær drift ved regnskabsårets udgang svarende til det beløb, der foreslås benyttet til afdrag.**
-

Forslaget var gennemgået i forbindelse med regnskab og budget. Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for og 2 der hverken stemte for eller imod.

- b. Forslag fra bestyrelsen om at slette første punktum i vedtægternes § 23 stk. 6, idet foreningen ikke foretager en sådan gennemgang.**
-

Birgitte Grubbe gennemgik forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag kl. 17.30 eller 18.00 i beboerlokalet, idet forslaget om husdyrhold samtidig skal behandles.

8. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 1 år valgtes Lars Pedersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Tine Scholkmann og Anders Hiort Hansen og nyvalgtes Jimmi Andersen. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år genvalgtes Ditte Petersen og nyvalgtes Tilde Schelde Jacobsen.

Som suppleant for 1 år valgtes Christine Møller.

Alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af Lars Pedersen (formand) Tine Scholkmann, Anders Hiort Hansen, Jimmi Andersen, Ditte Petersen, Asbjørn Lenbroch og Tilde Schelde Jacobsen.

9. Eventuelt.

Der blev talt lidt mere om gårdprojektet og det blev præciseret, at Morten Larsen løbende skal orientere bestyrelsen og at bestyrelsen skal underskrive ansøgningen.

Med hensyn til husdyrhold blev der talt om, at forslaget til den ekstraordinære generalforsamling skulle være lidt mere specificeret med hensyn til antal husdyr, størrelse på hunde, regler for luftning i gården m.v.

Bestyrelsen blev opfordret til at foretage mindre forbedringer samt udskifte dørmåtter, kurve i vaskekælderen og andre småting, som ville være en stor forbedring i hverdagen, uden at det koster så meget. Andelshaverne blev opfordret til at skrive til bestyrelsen om de punkter, hvor man kunne lave forbedringer for en billig pris.

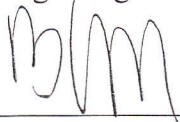
Der bliver afholdt arbejdsdag den 12/11 2012. Bestyrelsen blev opfordret til at lave en dynamisk arbejdsliste, der kan gå igen fra halvår til halvår og suppleres løbende. Bestyrelsen oplyste, at man i et vist omfang har en sådan liste.

Det blev påtalt, at der er nogen, der tørrer tøj i vaskekælderen i flere dage. Andelshaverne blev opfordret til ikke at stille tørrestativer i vaskekælderen, men enten bruge tørretumbleren eller tørre tøjet hos sig selv, eventuelt på loftet over nr. 31. Bestyrelsen lovede at lave et vaskekælderreglement.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.45.

Som dirigent og referent:

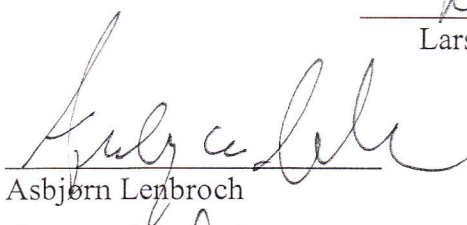


Birgitte Grubbe

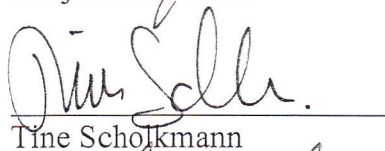
I bestyrelsen:



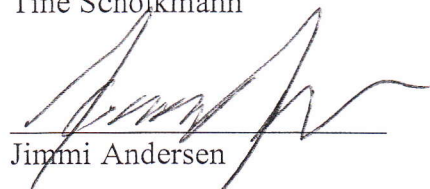
Lars Pedersen (fmd.)



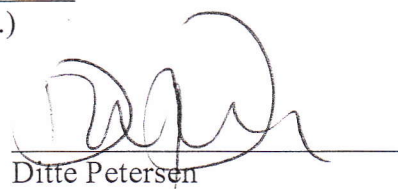
Asbjørn Lenbroch



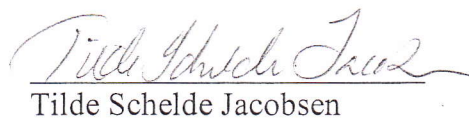
Tine Scholkmann



Jimmi Andersen



Ditte Petersen



Tilde Schelde Jacobsen



Anders Hiort Hansen