

År 2010, den 18. januar kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Halgreen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, Glassalen. Formanden Asbjørn Lenbroch 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, idet der under punkt 5 yderligere ville blive behandlet det forslag fra Martin Grønbek Jensen og Martin Liebing Madsen, der blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 29. oktober 2009. Endvidere ville der under punkt 7 være valg af yderligere 1 bestyrelsesmedlem.

Dirigenten oplyste, at ud af 70 andelshavere var 35 til stede og 2 repræsenteret ved fuldmagt (under punkt 4 kom yderligere 2 andelshavere tilstede). Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. (Det bemærkes, at under punkt 5b forlod 2 andelshavere generalforsamlingen).

### **2. Valg af referent.**

Til referent valgtes advokat Birgitte Grubbe.

### **3. Bestyrelsens beretning.**

Asbjørn Lenbroch gennemgik i korte træk bestyrelsens vegne beretning, som var om-delt til andelshaverne den 14. januar 2010.

Beretningen vedhæftes dette referat som bilag 1.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

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

### **4. Godkendelse af årsregnskab for 2008/09 og andelsværdi.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet. Det blev oplyst, at boligafgift og lejeindtægter samlet er blevet højere end budgetteret, hvilket hænger sammen med, at lejeindtægten fra erhvervslejemål er blevet højere end budgetteret, og at flere lejligheder er indtrådt som andelshavere end forudsat på den stiftende generalforsamling.

Med hensyn til de primære udgifter har disse samlet været en smule mindre end forventet, blandt andet fordi, der ikke var brugt det budgetterede til vedligeholdelse på ejendommen. Besparelsen er dog blevet opvejet af større renteudgifter til Amagerbanken. Det blev oplyst, at Amagerbanken har tilbageført fejlagtig opkrævet provision fra kassekrediten. Uanset dette har renteudgifterne til Amagerbanken på grund af rentestigninger været større end budgetteret. Birgitte Grubbe oplyste, at så vidt hun kan se, er renteudgifterne, således som de nu er optaget i regnskabet, korrekte. At renteudgiften har været forholdsvis stor i 2008/2009 skyldes de ekstraudgifter, der altid vil være omkring overtagelsesdagen.

Årets resultat er et underskud inden afdrag på kr. 634.000 og efter afdrag på kr. 666.000, hvilket var forudset på den stiftende generalforsamling, hvor man havde budgetteret med et underskud på helt op til kr. 720.000.

Med hensyn til balancen er ejendommen nu optaget til anskaffelsessummen og Birgitte Grubbe redegjorde i detaljer for hvorfor det er hendes opfattelse, at renteswappen ikke skal medregnes ved beregning af andelspriserne, når ejendommen optages til anskaffelsessummen.

Birgitte Grubbe besvarede en række spørgsmål og foreslog generalforsamlingen at godkende en andelspris på kr. 1.353 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 0,9021 x indskuddet. Dog skal alle købere orienteres om den juridiske usikkerhed om hvorledes renteswappen skal indregnes i regnskabet, således at købere der mener at det er forkert ikke at indregne renteswappen må gøre indsigelse og eventuelt anlægge overprissag inden 6 måneder efter overdragelsesaftalens underskrift, såfremt man mener, at renteswappen burde være indregnet. Såfremt der kommer en afklaring enten ved en udtalelse fra Erhvervs- og Byggestyrelsen eller en lovændring, vil andelshaverne blive orienteret.

Andelspriserne blev med ovennævnte forbehold vedtaget med 37 stemmer og 2 der hverken stemte for eller imod.

Herefter konstaterede dirigenten, at selve regnskabet, bortset fra andelspriserne, var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

## **5. Godkendelse af budget for 2009/2010 og eventuelt ændring af boligafgiften.**

Herunder stillede bestyrelsen følgende forslag:

- a. **Forslag om forhøjelse af boligafgiften med 13% pr. 1. februar 2010 og 12% pr. 1. januar 2011. Der vil senest på generalforsamlingen blive omdelt et 10-års budget og oversigt over, hvad forslaget betyder for de enkelte lejemaal.**

- b. **Forslag om istandsættelse af gårdfacade incl. maling af vinduer, udskiftning af glaslister, nedrivning af gårdbygning samt udskiftning af vinduer på 3 bagtrapper i nr. 2, 4 og 31 for et samlet beløb på kr. 2.000.000. Udgiften finansieres ved træk på kassekredit og renteudgifterne er indregnet i budgettet med kr. 50.000 i 2009/2010 og kr. 106.000 i 2010/2011, og er dermed indregnet i forslag om boligafgiftsforhøjelse.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik budgettet, herunder det omdelte 10-års budget og gjorde i detaljer rede for, hvorledes 10-års budgettet var beregnet. 10-års budgettet er vedhæftet dette referat som bilag 2.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at der **ikke** i budgettet er indregnet rentestigninger på kassekredit og på lånet til Amagerbanken. Endvidere er der **ikke** regnet med afdrag på kassekredit og på lån til Amagerbanken fra 2013, og der er **ikke** indregnet de forhøjelser der vil være nødvendige, hvis der skal udføres større arbejder for kr. 2.500.000 i henholdsvis 2012 og 2015. Det blev derfor præciseret, at det er muligt at det næste år pr. 1. januar 2011 vil være nødvendigt at forhøje boligafgiften med 15% i stedet for 10% eller at komme med en forhøjelse 1. juli 2011. Birgitte Grubbe gjorde imidlertid opmærksom på, at foreningen, hvis man vedtager forhøjelserne på henholdsvis 13% 1. februar 2010 og 10% 1. januar 2011, vil have fået skabt balance i budgettet, således at der ikke længere budgetteres med underskud. Herefter bør man lige afvente et driftsår mere for at se, hvorledes foreningens øvrige udgifter udvikler sig inden der tages stilling til om yderligere forhøjelser er nødvendige. Som sagt kan dette bestemt ikke udelukkes.

En række spørgsmål blev besvaret og det blev fra flere sider præciseret, at man på et tidspunkt bør påbegynde nedbringelse af gælden, således at man måske af denne grund må komme med en større forhøjelse allerede næste år, således at man kan få påbegyndt betaling af afdrag på lånet til Amagerbanken.

Endvidere vil administrator holde øje med udviklingen på renteswappen for det tilfælde, at det skulle blive muligt at foretage en indfrielse af swappen og en omprioritering til en type lån der er konverterbar og med afdrag.

Der blev spurgt, om der var alternativer til forslaget. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at et alternativ hvor man kom med et større indskud dels ville kræve enstemmighed, dels ville betyde at det beløb som medlemmerne risikerede at miste hvis foreningen ikke kan komme på ret køl dermed vil blive væsentlig større. Dette kan derfor ikke anbefales.

Det eneste andet alternativ der herefter er, er at lade være med at vedtage forhøjelsen af boligafgiften og dermed køre videre med driftsunderskud, hvilket kun vil gøre problemet større med tiden og kan medføre at Amagerbanken opsiger engagementet og sætter ejendommen på tvangsauktion.

Rasmus Nielsen gennemgik forslaget om istandsættelser. Det blev oplyst, at man har fået udarbejdet en tilstands- og vedligeholdelsesplan fra Erik K. Jørgensen A/S. De arbejder der foreslås udført i år er udskiftning af vinduer på bagtrapperne, idet disse er rådne og bygningen kan blive skadet, hvis der ikke sker udskiftning. Endvidere foreslås gårdbygningen nedrevet, hvis den ikke rives ned i forbindelse med gårdrenoveringen, idet den er farlig. Endelig stilles forslag om maling af vinduer og udskiftning af glaslister mod gårdsiden. Det blev oplyst, at der kun er foreslået de arbejder, som er absolut nødvendige for at ejendommen ikke skades yderligere. Bestyrelsens prioritet er at man først laver de nævnte vinduer på bagtrapperne i 2, 4 og 31, derefter nedriver gårdbygningen og til sidst laver vinduer og gårdfacade.

Det blev nævnt, at bagtrapperne er uhumske og visse af bagtrapperne trænger kraftigt til både murreparationer og reparation af trinene. Bestyrelsen er enig heri, men mener ikke, at der på nuværende tidspunkt er penge til at få dette arbejde lavet. Det blev foreslået at få lavet de værste reparationer over den ordinære drift og eventuelt lave noget på en arbejdsweekend.

Det blev oplyst, at der selvfølgelig vil blive indhentet flere tilbud på de foreslåede arbejder, og det forventes at udgifterne kan holdes indenfor det budgetterede beløb.

Under behandlingen af dette forslag blev der gjort opmærksom på, at så snart gårdbygningen er nedrevet skal der sættes hegn op. Endvidere blev andelshaverne opfordret til at huske at lukke og låse porte og gadedøre, idet der har været store problemer med indbrud i stueetagerne. Det blev oplyst, at alle hoveddøre vil blive justeret og malet, når der ikke længere er frostvejr. Bestyrelsen blev opfordret til eventuelt at opsætte lys i gården med censor. Endvidere blev det præciseret, at det er en meget dårlig idé at hoppe over hegn og låger og ødelægge disse.

Herefter blev forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 13% pr. 1. januar 2010 og 10% pr. 1. januar 2011 enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Forslaget om istandsættelse af gårdfacaden incl. maling af vinduer, udskiftning af glaslister, nedrivning af gårdbygning samt udskiftning af vinduer på 3 bagtrapper i nr. 2, 4 og 31 blev ligeledes enstemmigt vedtaget med alle stemmer og dirigenten konstaterede herefter uden afstemning at selve budgettet for 2009/2010 var enstemmigt vedtaget.

## **6. Forslag.**

### **b. Orientering om gårdprojekt.**

Asbjørn Lenbroch orienterede kort om gårdprojektet. Der er sammen med nabogården lavet et spørgeskema om beboernes ønsker, som er blevet udleveret til den fælles arkitekt, der har lavet et forslag. Herefter vil der komme en ny høringsrunde til beboerne. Derefter skal arbejdet udføres indenfor det beløb, som er blevet stillet til rådighed fra Københavns Kommune, i alt er der bevilget kr. 1.700.000 til projektet.

Bestyrelsen vil sammen med administrator arbejde videre med projektet, således at arbejdet forhåbentlig kan blive udført til foråret.

- c. Forslag fra Martin Grønbek Jensen og Martin Liebing Madsen om at de 3 andelshavere, der har fremlejet efter KONTANT's udsendelse 15. september 2009 må sælge til deres fremlejetagere, når der er en endelig afklaring vedrørende prisen. De 3 andelshavere, det drejer sig om er Martin Grønbek Jensen, Martin Liebing Madsen og Camilla Petersen.**
- 

Forslaget blev på den ekstraordinære generalforsamling den 29. oktober 2010 vedtaget med 35 stemmer for og 2 der hverken stemte for eller imod. Da forslaget er en fravigelse fra vedtægternes regler skal forslaget behandles på endnu en generalforsamling, da der ikke var 2/3 repræsenteret på den ekstraordinære generalforsamling. Forslaget blev endeligt vedtaget enstemmigt med alle stemmer.

**a. Forslag til ny husorden.**

Forslaget til ny husorden var vedlagt indkaldelsen som bilag 1. Forslaget blev gennemgået punkt for punkt og følgende punkter blev undervejs behandlet.

**ad punkt 3. Beboerlokalet:** Det blev foreslået at beboerlokalet ikke skulle være røgfrit område. Ændringsforslaget blev forkastet, idet 4 gik ind for ændringsforslaget og resten stemte for at beboerlokalet skulle være røgfrit. Der blev derfor ikke foretaget nogen ændringer i dette punkt.

**ad punkt 8. Husdyr:** Det blev her foreslået at der blev givet tilladelse til at holde enten en hund eller en kat. Der var en livlig debat om forslaget, herunder blev nævnt at hunde er til gene for andre ved at de gør, og at de fleste andre ejendomme på Amager har tilladelse til husdyrhold. Endvidere gjorde en andelshaver opmærksom på, at hun havde en kraftig husdyrallergi og henstillede derfor til beboerne i hendes opgang om at gå med hundene ad bagtrappen, således at hun kunne gå ad hovedtrappen uden at være generet. Endvidere blev beboerne opfordret til ikke at medtage husdyr i vaskeriet af hensyn til allergikerne.

Forslag om at måtte holde en hund eller en kat blev forkastet, idet 15 stemte for, 22 stemte imod og 2 hverken stemte for eller imod. Punktet blev derfor ikke ændret i husordenen.

Det blev imidlertid præciseret, at de der på nuværende tidspunkt har hunde/katte i kraft af en tilladelse fra tidligere ejer har ret til at beholde denne hund/kat indtil dyrets død. De pågældende skal derfor senest 14 dage efter udsendelse af referatet skriftligt til administrator med kopi til bestyrelsen gøre opmærksom på at de har hund/kat, oplyse hundens/kattens navn, race og alder. Det vil derefter blive registreret hos administrator at der er tilladelse til at holde denne hund/kat.

**ad punkt 9. Indeklima og udluftning:** Det blev præciseret, at man gerne må ryge i sin lejlighed. Punktet er alene en opfordring til at lufte grundigt ud, hvis man ryger. I øvrigt blev det oplyst, at hvis overboen er meget generet af røg, er det bedst at tætte fra lejligheden over rygeren.

Bestyrelsen blev i øvrigt opfordret til at undersøge om det er muligt, at lave et tørre- rum. Med hensyn til tørrerum i kælderen vil dette kræve udsugning, så det er nok ikke muligt. Der vil imidlertid, når gården bliver renoveret, komme tørrestativer i gården. Bestyrelsen vil undersøge nærmere om tørremuligheder.

Endelig blev beboerne opfordret til at lukke vinduer på bagtrapperne, hvis de har åbnet dem for en kort periode.

**ad punkt 10. Kælder- og loftsrum:** Med hensyn til loft- og kælderrum var der enighed om, at der på skiltet ikke skal stå navn, sal og side, men lejlighedens nummer. Punkt 10 blev derfor rettet på dette punkt.

**ad punkt 11. Larm:** Der var debat om hvorvidt det skulle være tilladt at bruge maski- ner til kl. 22.00 eller til kl. 20.00. Spørgsmålet blev sat til afstemning og 7 stemte for at der måtte bruges maskiner til kl. 20.00, 18 stemte for at der måtte bruges maskiner til kl. 22.00 og 12 stemte hverken for det ene eller det andet. Der foretages derfor in- gen ændringer i husorden på dette punkt.

**ad punkt 15. Vandrør, faldstammer, udsugning mv.:** Under dette punkt blev gjort opmærksom på, at bestemmelsen er helt i overensstemmelse med vedtægternes § 10. En andelshaver mente ikke det var rimeligt, at andelshaverne skulle stå for vedlige- holdelsen af de afløb, der går gennem gulv og etageadskillelse. Andelshaveren mente, at disse rør burde vedligeholdes af foreningen. Dette vil imidlertid kræve en ved- tægtsændring og andelshaveren blev opfordret til at stille ændringsforslag til vedtæg- ternes § 10 vedrørende dette punkt på næste generalforsamling.

Andelshaverne blev i øvrigt opfordret til at huske at rense afløbene, således at der ikke kommer vand ned til underboen.

Der blev endvidere stillet spørgsmål om der burde opsættes vandmålere. Det blev op- lyst, at den besparelse man kan opnå ved at opsætte vandmålere ikke står mål med udgiften til opsætning og vedligeholdelse og aflæsning af vandmålere.

**Ad punkt 16. Vaskeri:** Der var enighed om at slette ”og koster kr. 200” i første afsnit.

En andelshaver foreslog at vasketiden blev begrænset til kl. 06-21. Forslaget blev for- kastet, idet kun en stemte for.

Herefter konstaterede dirigenten, at husordenen med de små ændringer i punkt 10 og punkt 16 var enstemmigt vedtaget. Den reviderede husordenen udsendes sammen med dette referat.

## **7. Valg til bestyrelsen.**

Bestyrelsen oplyste, at man til større arbejder indhenter flere tilbud og selvfølgelig ikke deltager i beslutninger, hvis man er inhabil.

Det blev oplyst, at der holdes et bestyrelsesmøde hver måned á ca. 2 timers varighed. Derudover holdes der ad hoc møder og problemer løses via telefon og mail. Kontakt-oplysninger på bestyrelsen vil blive lagt på hjemmesiden.

Som formand for 2 år genvalgte Asbjørn Lenbroch.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år nyvalgte Ida Anderson. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år genvalgte Peter Rossander Nielsen og nyvalgte Tine Scholkmann.

Endvidere var Ronny Jespersen opstillet til genvalg. En andelshaver gjorde opmærksom på, at hun ikke mente, at man burde genvælge Ronny Jespersen, idet han ikke bor i ejendommen. Det blev oplyst, at Ronny Jespersen har tilladelse til at fremleje i op til 2 år i følge vedtægterne, og da der ikke er forløbet 2 år fra stiftelsen, er der ikke tale om ulovlig fremleje. Endvidere fremhævede adskillige, at Ronny Jespersen udfører et stort arbejde for foreningen. Ronny Jespersen blev herefter ved skriftlig afstemning valgt som bestyrelsesmedlem med 32 stemmer for, 4 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

Som suppleanter for 1 år valgte Anne Sofie Pedersen og Marie Louise Hansen.

Bestyrelsen består herefter af Asbjørn Lenbroch (formand), Ida Anderson, Peter Rossander Nielsen, Tine Scholkmann, Ronny Jespersen, Anders Hjort Hansen og Rasmus Bo Sejersen Nielsen.

De enkelte bestyrelsesmedlemmer præsenterede herefter sig selv.

## **9. Eventuelt.**

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at hun er af den opfattelse, at foreningen som sådan ikke har noget erstatningskrav mod Boligadministratorerne eller Torben Rasmussen, idet foreningen ikke har lidt noget tab, idet ejendommen er købt til den korrekte pris og der har været fuld orientering om den risikofyldte belåning. Derimod har de, der har købt til for høje priser, formentlig et krav på at få nedsat prisen. Dette verserer der sager om, i første række mod sælgerne og derefter hvis sælgerne ikke kan betale mod Boligadministratorerne Torben Rasmussen m.fl. Det er endvidere muligt,

at sælgerne har et krav mod Boligadministratorerne og Torben Rasmussen, men dette er mere tvivlsomt, og sælgerne må få rådgivning om dette af deres egen advokat.

Det blev oplyst, at administrationen overgår til Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab pr. 1. februar 2010.

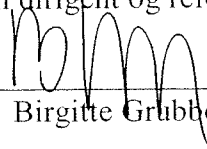
Der var nogen kritik af viceværten. Bestyrelsen er enig i, at der skal strammes op, men ordningen er billig, nemlig kr. 10.800 pr. måned. Arbejdet omfatter dels viceværtarbejde, dels vask af hovedtrapper hver anden uge og bagtrapper en gang om måneden. Der var enighed om at man på hjemmesiden må lægge noget orientering ud om hvilke opgaver viceværten har og hvornår og hvordan han kan kontaktes. Bestyrelsen blev opfordret til at overveje, om man eventuelt skulle ansætte nogle, der bor i ejendommen.

Det blev oplyst, at der ikke er lys inde på de enkelte loftsrums, og at dette i givet fald skal etableres for den enkelte andelshavers regning, hvis det overhovedet er muligt.


Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.45.

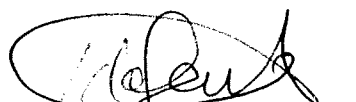
Som dirigent og referent:

  
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen


  
Asbjørn Lenbroch (formand)

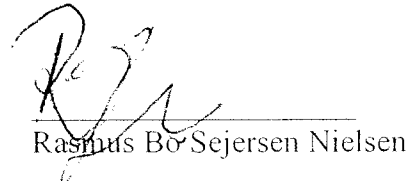
  
Peter Rossander Nielsen

  
Ida Anderson

  
Anders Hjort Hansen

  
Ronny Jespersen

  
Tine Scholkmann

  
Rasmus Bo Sejersen Nielsen