

AB HAB

Ordinær generalforsamling den 18. april 2017

afholdt i Kulturhuset, Islands Brygge 18, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag til behandling.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsige eksisterende lån samt optagelse af nye lån, alt til fast rente og med afdrag i hele løbetiden.
 - b. Bestyrelsen foreslår udskiftning af samtlige hoveddøre indenfor en beløbsramme på kr. 1.700.000 inkl. moms. Forslaget er motiveret med ønsket om bedre isolering f.s.v.a varme og lyd.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 13, stk. 2 ad c, d og e. se bilag I.
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til husordenen "Arbejdsweekend", jf. bilag II.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Repræsenteret var 61 andelshavere - ud af 152 mulige svarende til en fremmødeprocent på godt 40. Endvidere var BDO Revision repræsenteret ved Jørgen Lund og Wind Administration ved Christina Rud og Per Beyer.

Der blev budt velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Per Beyer valgtes enstemmigt som dirigent – og Christina Rud til referent – hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Den sammen med indkaldelsen udsendte – og til nærværende referat vedhæftede – beretning, blev efter enkelte kommentarer, herunder ønske fra beboerne om bedre kommunikation fra bestyrelsens side, taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse.

Jørgen Lund gennemgik årsrapporten for 2016, herunder andelskroneberegningen. Der var undervejs mulighed for at stille spørgsmål til årsrapporten, hvor der bl.a. blev spurgt til stigning i andelskronen. Jørgen Lund forklarede at stigningen blandt andet afspejler markedet samtidig med at foreningen har en sund økonomi.

Årsrapporten blev efterfølgende sat til afstemning og enstemmigt godkendt. Andelskronen på de foreslåede kr. 81,69, blev efterfølgende sat til afstemning, hvoraf 1 undlod at stemme og resten for. Andelskronen på kr. 81,69 blev godkendt og er dermed gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse.

Jørgen Lund gennemgik det fremlagte budgetforslag. Det blev tilføjet at der pr. 1. maj 2017 vil ske en regulering af netværk med kr. 10,00 pr. mdr. Endvidere kunne det oplyses, at der pr. 1. februar 2017 er blevet solgt en restlejlighed, hvilken vil medføre et anslået provenu på kr. 1,5 mio. Budgetforslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag til behandling.

- a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsige eksisterende lån samt optagelse af nye lån, alt til fast rente og med afdrag i hele løbetiden.

Der blev spurgt ind til om bemyndigelsen er nødvendig og om bestyrelsen ikke kan indkalde til en generalforsamling, hvis det bliver aktuelt. Per Beyer forklarede i den forbindelse, at det alene er en bemyndigelse til bestyrelsen til at kunne handle hurtigt, såfremt forholdene er til det og den kun giver bemyndigelse til at kunne omprioritere m.v. indenfor nuværende beløbsramme, lånetype m.m.

Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning, hvoraf 10 stemte i mod, 2 undlod og resten for. Forslaget vedtaget.

b. Bestyrelsen foreslår udskiftning af samtlige hoveddøre indenfor en beløbsramme på kr. 1.700.000 inkl. moms. Forslaget er motiveret med ønsket om bedre isolering f.s.v.a varme og lyd.

Anne Lykkegaard Madsen pointerede, at der både er tale om for- og bagdøre indtil lejlighederne. Det blev endvidere pointeret, at det er efter gældende krav til brandsikrede døre.

Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning, hvor 3 stemte i mod og resten for. Forslaget vedtaget.

c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 13, stk. 2 ad c, d og e.:

Nuværende ordlyd:

c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den andelshaver, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i stk. 2, litra C, D og E, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. stk. 2, litra F.

d) Hjemmeboende børn af andelshavere, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.

e) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, får forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsætte gebyr for indtegning, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede 1 gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes

Ny ordlyd:

c) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator, således at den andelshaver, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i stk. 2, litra C, D og E, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. stk. 2, litra F.

d) Hjemmeboende børn af andelshavere, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator.

e) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen/administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, får forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder fastsætte gebyr for indtegning, hvor mange tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og at de indtegnede 1 gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes

Forslaget er alene en præcisering af gældende praksis vedrørende administration af foreningens ventelister.

Per Beyer kunne samtidig oplyse, at foreningens ventelister administreres efter vedtægtens bestemmelse og det vil kræve en vedtægtsændring såfremt den nuværende procedure for ventelisterne ønskes ændret.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget, dog kun foreløbigt, idet reglen om 2/3 (svarende til 102 fremmødte) ikke var opfyldt. Forslaget kan da endeligt vedtages på en kommende generalforsamling uanset antallet af fremmødte og med 2/3 flertal.

d. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til husordenen "Arbejdsweekend":

Arbejdsweekend:

Bestyrelsen kan indkalde til arbejdsweekend op til to gange årligt, hvor min. én beboer pr. andel er forpligtet til at deltage.

Ved udeblivelse uden gyldig grund, pålægges andelshaver en afgift på kr. 250,00 pr. gang, hvilken opkræves over boligafgiften m.m..

De fremmødte tilkendegav deres holdninger til forslaget, da flere så det som en "straf", hvis de ikke har mulighed for at deltage. Bestyrelsen gjorde det i den forbindelse klart, at det ikke skal ses som en straf, men

et ønske fra bestyrelsen om tilbagemelding fra andelshaverne om, hvorvidt de deltager eller ej, da mange blot bliver væk og bestyrelsen bruger en del ressourcer på at planlægge en arbejdsweekend.

Efter en længere drøftelse blev generalforsamlingen enige om at sætte forslaget til afstemning med følgende ordlyd:

"Bestyrelsen kan indkalde til arbejdsweekend op til to gange årligt, hvor min. én beboer pr. andel er forpligtet til at deltage.

Ved udeblivelse uden gyldig grund, pålægges andelshaver en afgift på kr. 250,00 pr. gang, hvilken opkræves over boligafgiften m.m. forudsat man ikke har meldt afbud til bestyrelsen."

Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

6. Valg af bestyrelse og suppleanter.

Bestyrelsen skal jf. § 27 – foruden en formand - bestå af 4-6 medlemmer samt 2 eller 3 suppleanter – og valgbare er kun andelsboligforeningens medlemmer. Formanden vælges særskilt. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, og genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges dog for kun 1 år.

På valg var – foruden suppleanterne – formand Anne Lykkegaard Madsen og bestyrelsesmedlem Rasmus Kofoed, der begge ønskede at genopstille. Endvidere ønskede Thomas Eik Jensen at stille op. Linus Persson meddelte samtidig på generalforsamlingen, at han ønskede at trække sig ekstraordinært. Da der ingen andre kandidater var til bestyrelsen, blev alle enstemmigt valgt.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Anne Lykkegaard Madsen, formand	(på valg 2019)	Artillerivej 62, 3.tv.,	2300 København S
Rasmus Kofoed	(på valg 2019)	Bergthorasgade 56, 5.tv,	2300 København S
Christina Ben-Yedidia Lykkegaard Ruben	(på valg 2018)	Halfdansgade 49, 2.tv,	2300 København S
Thomas Eik Jensen	(på valg 2019)	Halfdansgade 49, 4.tv,	2300 København S
Lars Sejer Nielsen	(på valg 2018)	Halfdansgade 57, 1. sal,	2300 København S
Asbjørn Seenithamby Poulsen	(på valg 2018)	Artillerivej 64, 5. th,	2300 København S

Som suppleanter ønskede Glen Vilhelmsen og Christina Pedersen at stille op og blev ligeledes enstemmigt valgt.

7. Valg af administrator.

Wind Administration blev enstemmigt genvalgt.

8. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

9. Eventuelt

- Der blev spurgt til om låsene i gården kan flyttes højere op, så de helt små børn ikke kan komme ud.
- Er det muligt at flytte storskraldsordningen ud af gården eller finde en anden løsning som f.eks. "nemskrald" eller lign., da der kommer mange "ubudne" gæster ind i gården for at klunse. Flere tilkendegav i den forbindelse, at de synes det er rart, at beboerne kan finde gode genbrugting, men at man generelt skal blive bedre til at lukke og låse portene efter sig.
- I samme forbindelse blev det foreslået, at man kigger på en løsning, hvor skrald/storskrald bliver skærmet mere af f.eks. en overdækning, et skur eller en trailer, hvor det kan samles. Det er noget gårdudvalget vil se på i forbindelse med en eventuel renovering af gården.
- Husk at tale sammen i foreningen og bevare den gode tone.
- Der må ikke holde motorcykler i gården.
- Der holder i øjeblikket mange ladcykler i gården og der er givet dispensation hertil. Der arbejdes pt. på en løsning, så ladcyklerne kan komme ud af gården og samtidig opbevares forsvarligt. Gårdudvalget vil tage det op.
- Mona Vilhelmsen oplyste, at hun vil sørge for at de små bålpladser i gården bliver fjernet, da de er farlige for børnene.

- Der er problemer med porten på Artillerivej, idet denne åbner og lukker meget langsomt. Bestyrelsen vil få viceværten til at se på den.
- Der vil snarest blive foretaget en cykeloprydning, hvilket bestyrelsen vil drøfte nærmere med viceværten.
- Der skal ske en generel oprydning i kældrene.

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 20.30

Referatet er underskrevet med digital signatur

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Benny Beyer

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-697255248364

IP: 212.60.107.98

2017-05-01 13:31:53Z

NEM ID 

Thomas Eik Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-112037500007

IP: 87.73.99.181

2017-05-02 06:41:54Z

NEM ID 

Anne Lykkegaard Madsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-075857399284

IP: 87.73.103.135

2017-05-02 07:07:41Z

NEM ID 

Lars Sejer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-291211675426

IP: 87.73.89.212

2017-05-03 19:15:04Z

NEM ID 

Christina Ben-Yedidia Lykkegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-873398687754

IP: 82.211.238.19

2017-05-06 09:26:27Z

NEM ID 

Asbjørn Seenithamby Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-722191755537

IP: 87.73.95.183

2017-05-07 10:54:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MNEJF-ZUJB4-C10U1-FBSAE-AKFVU-FT5BF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>