

**ADVOKATFIRMAET**  
**JØRGEN JACOBSEN & ANDERS BOELSKIFTE**

ANDERS BOELSKIFTE (H) • MARTIN LETH HANSEN (L) • KRISTIAN MØLGAARD (H)  
JØRGEN JACOBSEN (H) • ESKE HALD

---

## **Beslutningsreferat**

År 2009, torsdag den 30. april kl. 19.00 afholdtes **ordinær generalforsamling i A/B Hesse-løgård**. Generalforsamlingen afholdtes i Kildevældskirkens lokale på adressen Ved Kildevældskirken 2.

73 andelslejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen, herunder 9 ved skriftlig og gyldig fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Anders Boelskifte fra ejendomsadministrationen.

### **Ad punkt 1 - Valg af dirigent og valg af stemmeudvalgt**

Advokat Anders Boelskifte blev foreslået og valgt som forsamlingens dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet og beslutningsdygtig.

Kim Svensson og Mette Bruun valgtes til stemmeudvalget.

Advokat Anders Boelskifte påtog sig at udarbejde beslutningsreferat fra generalforsamlingen, idet han dog bad en fra bestyrelsen om at tage notater med henblik på kontrol af stemmetal og lignende. Søren Kauffeldt påtog sig på bestyrelsens vegne denne opgave.

### **Ad punkt 2 – Om dette års vurdering**

Andelsboligforeningen har siden 2003 fået ejendommen vurderet af en valuar. Dette har hvert år fastlagt værdien af ejendommen til den højest mulige værdi. Dette har ført til store værdistigninger gennem de sidste 3 år.

Årets valuarvurdering viser, at ejendommens værdi er faldet ca. 10 procent i forhold til sidste år. Det afspejler udviklingen på det øvrige boligmarked. Bestyrelsen havde derfor inviteret foreningens valuar til at holde et oplæg om vurderingen af ejendommen, og hvad den betyder for den enkelte lejligheds værdi. Valuar Lars Wismann redegjorde for principperne bag vurderingen og besvarede spørgsmål.

### **Ad punkt 3 - Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var en kort gennemgang af de vigtigste aktiviteter i året 2008 samt tanker om året 2009. Beretningen blev forelagt af foreningens formand, Marianne Marker og lød således:

"2008 har været præget af det store arbejde vi har fået foretaget i kloakker og faldstammer på grund af rotteproblemet. Vi har fået renoveret kloakkerne og rottesikret køkkenfaldstammerne. Det har kostet omkring 1 million kroner. Vi kendte ikke de endelige omkostninger for udbedring af rotteproblemet før udgangen af 2008, derfor har vi været tvunget til at igangsætte færre projekter i 2008. Blandt andet udskød vi renoveringen af gårdtoiletterne, som var blevet besluttet af generalforsamlingen. Gårdtoiletterne er dog igangsat nu og arbejdet vil blive foretaget, når vejret er til det.

Af større projekter har vi fået en ny computer i vaskeriet samt en billigere serviceaftale. Dermed vil investeringen i den nye computer hurtigt være tjent ind, og vi forventer at vaskeriet fremover kan øge opsparingen til nye maskiner. Flere beboere bruger vaskeriet end tidligere, hvilket er glædeligt. Vaskeriet går alligevel i minus i år på grund af hæværk og dårlige aflæsninger fra den gamle computer, som var forældet og trængte til udskiftning. Herudover er Drejøgade blevet renoveret, og vi har fået malet hoveddøre.

Bestyrelsen har i 2008 lagt vægt på beboerinddragelse. Vi har afholdt to gode beboermøde og lanceret en mere dynamisk hjemmeside. Herudover har vi fortsat gårdudvalget, hvor interesserede beboere kan få indflydelse på gårdene. Bestyrelsen opfordrer beboerne til at engagere sig, hvis de vil have indflydelse på foreningens udvikling; der er altid plads til gode forslag og folk der vil lægge et stykke arbejde. Således skal vi traditionen tro afholde gårdfest i år. Bestyrelsen har afsat 15.000 kr. til festen, som bliver brugt hvis en gruppe beboere ønsker at arrangere en fest for alle beboere.

I 2008 har vi fortsat det gode samarbejde med vores administrator. Bestyrelsen er meget glad for samarbejdet, og vi har indtrykket af, at beboerne også er tilfredse med ordningen. En markant nyskabelse har været, at vores administrator Malene Jakobsen sidder på kontoret én eftermiddag om måneden, hvor beboere kan henvende sig personligt. Dette har erstattet bestyrelsens kontortid.

Endeligt har foreningen været præget af de økonomiske konjunkturer. Salg af andele har ligget meget stille, og mange beboere har svært ved at sælge deres andele, hvis de vil flytte.

I 2009 vil bestyrelsen lægge vægt på to ting: For det første vil vi stille og roligt arbejde mod at blive en grøn forening. På denne generalforsamling stiller bestyrelsen forslag om, at alle andelshavere skal installere to-skyls toiletter, og vi har planlagt at installere el-sparepærer på alle fællesarealer. Dette ligger i tråd med den politiske udvikling i samfundet, hvor der er mere og mere fokus på miljøspørgsmål. Således er det nu et lovkrav, at foreningen er miljømærket.

For det andet vil bestyrelsen fortsætte det gode arbejde, som tidligere bestyrelser har startet, med at få orden på procedurerne. Målet er, at foreningen er så let at administrere, så muligt

*så man kan fokusere på de vigtige beslutninger og vedligehold og udvikling. Derfor stiller bestyrelsen på denne generalforsamling forslag om nye vedtægter og bedre regler for fremleje. Forslaget til nye vedtægter har tidligere været fremsat på sidste generalforsamling. Læs mere om dette under det relevante dagsordenspunkt."*

Beretningen blev sat til debat og enstemmigt godkendt.

#### **Ad punkt 4 - Forelæggelse og godkendelse af regnskabet for 2008**

Foreningens regnskab for 2008 blev gennemgået af formand, Marianne Marker. Bestyrelsen besvarede diverse spørgsmål og regnskabet for 2008, inklusiv andelskrone svarende til kr. 15.507 pr. m<sup>2</sup>, blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad punkt 5 - Valg til bestyrelsen**

Der skulle vælges to medlemmer til bestyrelsen.

Marianne Marker er valgt til formand for 2 år i 2008 og er derfor først på valg i 2010.  
Michael Pedersen er valgt til bestyrelsen for 2 år i 2008 og er derfor først på valg i 2010.  
Tom Jørgensen er valgt til bestyrelsen for 2 år i 2008 og er derfor først på valg i 2010.

Både Mette Bruun og Lars Engelhardt genopstillede for 2 år. Endvidere opstillede Jan Vejnaa Hansen for 2 år.

Ved afstemning opnåede Mette Bruun 49 stemmer, Lars Engelhardt 29 stemmer og Jan Vejnaa Hansen 63 stemmer.

#### **Ad punkt 6 - Valg af bestyrelsessuppleanter**

Der skulle vælges to bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Claus Mortensen og Søren Kauffeldt Larsen genopstillede og blev begge genvalgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

<b>Formand</b>	<b>Resterende valgperiode</b>
Marianne Marker	1 år
<b>Øvrige bestyrelsesmedlemmer</b>	
Michael Pedersen	1 år
Tom Jørgensen	1 år
Mette Bruun	2 år
Jan Vejnaa Hansen	2 år

**Suppleanter:**

Claus Mortensen	1 år
Søren Kauffeldt Larsen	1 år

**Ad punkt 7 - Forslag fra bestyrelsen og medlemmer**

Bestyrelsen stillede fire forslag.

**7.1. Forslag stillet af bestyrelsen**

**7.1.1. Nye vedtægter**

På generalforsamlingen i 2008 stillede bestyrelsen forslag om nye vedtægter. Generalforsamlingen godkendte dengang halvvejs forslaget, og de skulle have været endeligt vedtaget på denne generalforsamling. Flere beboere havde imidlertid ønsket yderligere dialog om de nye vedtægter. Derfor afholdte bestyrelsen den 24. februar et beboermøde.

På beboermødet var der en god diskussion. Resultatet var at bestyrelsen i samråd med deltagerne på beboermødet reviderede forslaget til de nye vedtægter på få punkter.

Begrundelse

Årsagen til at foreningen skal have nye vedtægter var i 2008, og er fortsat, at foreningen har behov for mere præcise vedtægter. Bestyrelsen ønsker ikke at ændre på indholdet af vedtægterne, blot gøre dem mere præcise. Foreningen har de sidste år og vil fremover være præget af skiftende bestyrelser. Dette stiller store krav til vedtægternes præcision, da vedtægterne er de regler bestyrelsen skal drive foreningen efter. Jo mere præcise reglerne er, desto nemmere er det at drive foreningen korrekt. Dette stiller beboerne bedre, fordi det bliver nemmere at behandle dem ens.

Bestyrelsen har valgt at tage udgangspunkt i de standardvedtægter Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations jurister har udarbejdet. Vedtægterne er derfor grundige og baseret på erfaringer fra mange andelsboligforeninger over mange år. Dette betyder, at de vil dække alle de forhold, bestyrelsen og foreningen kan komme til at stå over for. Bestyrelsen har indarbejdet elementer af de gamle vedtægter i forslaget til de nye vedtægter.

De nye vedtægter var vedlagt indkaldelsen som særskilt bilag. Bilaget blev gennemgået.

70 andelshavere stemte for forslaget, 3 andelshavere stemte imod mens 1 andelshaver undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede, at forslaget herefter var **foreløbigt vedtaget** efter reglerne om kvalificeret flertal, og at forslagets endelige vedtagelse skal ske på en kommende ordinære generalforsamling.

### **7.1.2. Finansiering af postkasser**

Bestyrelsen stillede forslag om, at postkasserne i stueetagen finansieres med en enkeltstående serie afdrag over huslejen. Afdragene skal være på 250 kr.. Afdragene vil ske over 4 måneder i august, september, oktober og november 2009, så beboerne kan nå at disponere deres privatøkonomi derefter.

Det er den andelshaver, der bebor lejligheden på tidspunktet for generalforsamlingen, som skal betale udgiften. Hvis en andelshaver fraflytter skal han/hun betale sit afdrag inden han/hun flytter. Og altså også selvom han/hun flytter, før afdragsperioden begynder.

#### Begrundelse

Ved udgang af 2009 skal alle etageejendomme have postkasser i stuen. Det er et lovkrav, der sikrer at postbuddet ikke skal gå op og ned ad trapperne.

Foreningen har en betragtelig udgift til køb og opsætning af postkasser på ca. kr. 1.600,- per postkasse. Bestyrelsen mener, at dette er en ekstraordinær udgift, som tilhører den enkelte lejlighed og derfor ikke bør finansieres over driften. Hvis udgiften skal finansieres over driften vil det betyde, at flere nødvendige vedligeholdelsesarbejder bliver udskudt.

Bestyrelsen fremviste den postkassetype, der vil blive opsat i foreningen.

Dirigenten satte herefter følgende forslag til afstemning: Skal postkasser i stueetagen finansieres med ekstraordinære afdrag over huslejen i fire måneder?

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **7.1.3. Bedre regler for fremleje**

Bestyrelsen fremsatte forslag om, at alle beboere har mulighed til at fremleje deres lejlighed uanset begrundelse.

Det eneste krav for godkendelse af fremleje, er at fremlejen finder sted i maksimalt to år, og at beboeren har boet 1/2 år i lejligheden forinden. Herefter skal beboeren bebo lejligheden igen i minimum 6 måneder. Bestyrelsen kan dog godkende fremleje i op til 4 år, hvis beboeren skal udstationeres eller lignende.

En gang om året foretages der en kontrol af samtlige lejligheder, hvor der kontrolleres at lejlighederne bliver beboet af de korrekte andelshavere/fremlejer. Et opslag hos folkeregistret koster 52 kr. pr. opslag, dvs. en årlig kontrol beløber sig en omkostning på 12.500 kr.

#### Begrundelse

Når man overtager en andel i foreningen, bliver man en del af et fællesskab omkring de fælles anlæg i foreningen. Man føler et ansvar for anlæggenes stand og den generelle færden i foreningen. Personer der lejer en lejlighed i foreningen føler ikke det samme ansvar. Bestyrelsen ønsker derfor, at fremlejer begrænses til kortere perioder – 2 år. I dag kan bestyrelsen selv bestemme, hvilke fremlejer den vil godkende.

Samtidig ser bestyrelsen helst, at fremlejen er bestyrelsen kendt. Dette sikrer, at vi ved hvem der bor i lejligheden, hvilket kan være relevant i forbindelse med skader eller klager. Endeligt er der et stigende antal fremlejer i foreningen, og bestyrelsen vil gerne sikre en ensartethed i behandlingen af fremlejeansøgninger.

Ved at gøre det nemt at få tilladelse til fremleje og ved at kontrollere fremlejer, vil forslaget opfylde formålene ovenfor.

Forslaget blev debatteret og planen om et årligt ”kontroleftersyn” blev frafaldet. Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **7.1.4. Forslag om installation af vandbesparende toiletter**

Bestyrelsen foreslog, at alle lejligheder i foreningen skal være udstyret med et vandbesparende to-skyls toilet.

Dette skal ske indenfor en periode på to år fra datoen for beslutningen. Beboere skal fremsende dokumentation for at de har installeret et vandbesparende toilet. Beboere der ikke har fremsendt dokumentation for installation af et vandbesparende toilet ved udgangen af den to-års periode, vil blive mødt at et påkrav fra foreningen.

Generalforsamlingen kan pålægge den enkelte andelshaver vedligeholdelsesarbejder jævnfør vedtægternes § 9 stk. 4.

#### Begrundelse

Installation af vandbesparende toiletter er en nem og forholdsvis billig måde at spare på vandet. Et vandbesparende toilet sparer op til 12 liter vand hver gang der skyldes ud. Da toilet skyl udgør 27 procent af vandforbruget, er det en betragtelig besparelse.

Vi betaler fælles for vores vandforbrug i foreningen. Derfor er det kun rimeligt, at alle andelshavere gør deres for at spare vand.

Der var forslag om dispensation for 4. sals lejlighederne med højtskyllende toiletter.

Dirigenten satte herefter følgende forslag til afstemning: Skal foreningen kræve at alle lejligheder har vandbesparende toiletter inden den 30. april 2011, dog undtaget 4. sals lejligheder med nyligt installeret højtskylende toilet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad punkt 7.2. - Forslag fra beboere**

Bestyrelsen havde modtaget fire forslag fra beboere. Forslagene er gengivet nedenfor i samme form, som bestyrelsen har modtaget dem.

#### **7.2.1. Ændringsforslag til vedtægter: "Folkeafstemning" – Aage Kousgaard**

*"På grund af 2 meget vigtige afstemninger i de sidste par år*

*1. Andelsbolig – ejerbolig*

*2. Altaner i gården*

*foreslår jeg følgende som tilføjelse til foreningens vedtægter:*

*I tilfælde af væsentlige forandringer i de indgåede andelsbeviser (fællesarealer), hvor boligforholdene forandres radikalt for den enkelte, bortfalder den almindelige flertalsbeslutning både ved ordinær og ekstraordinær Generalforsamling. Der foretages i stedet en urafstemning mellem/blandt alle foreningens medlemmer.*

*Det indstillede forslag til "Folkeafstemning" skal vedtages med  $\frac{3}{4}$  flertal.*

*I øvrigt bør/kan medlemmer kunne indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor en urafstemning vedtages".*

Dirigenten satte herefter følgende spørgsmål til afstemning: Skal vi have en paragraf i vedtægterne om "Folkeafstemning" i vedtægterne som beskrevet ovenfor?

5 andelshavere stemte for forslaget mens 71 andelshavere stemte imod, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

#### **7.2.2. Forslag: "Karakterskala" – Søren R. Pedersen**

*"I forbindelse med vurdering af forbedringer/istandsættelse og mangler ved lejlighedsoverdragelser, benytter konsulentfirmaet sig af en subjektiv karakterskala, som ikke er vedtaget på en generalforsamling, et prædikat på en andelslejlighed, som bestyrelsen og generalforsamling må tage stilling til: om det kan være rigtigt at, der sammen med en liste af mangler og forbedringer i kr. og ører vedhæftes et over og under middel af ejendomskonsulenten.*

*Dette princip findes ikke i vedtægterne og ej heller i ABF håndbogen. Jeg mener at princippet ikke kan lægges til grund for en væsentlig oplysning til en ejendomsvurdering, før det evt. er*

vedtaget på en generalforsamling. Princippet om ejendomskonsulentens må benytte en subjektiv karakterskala i ejendomsvurderingspapirerne, bedes derfor tages op til afstemning, og i så fald skal det overvejes hvilken type karakterskala der er bedst egnet til formålet."

Efter drøftelse var der ingen, der ønskede forslaget sat til afstemning.

### **7.2.3. Forslag: "Afrækskanaler" – Søren R. Pedersen**

*"I lejlighedens vådrum ses skimmelsvampe på fliser i toilet/baderum og en gang imellem drysser der en sky af sodfarvet støv i flager ned fra afrækskanalen som måske kan være allergi fremkaldende.*

*Vorés afrækskanaler er vel fra byggeriets oprindelse i 1925 og opfylder måske ikke nutidige sundhedsmæssige krav til udluftning i vådrum.*

*Jeg anmoder derfor om at bestyrelsen får undersøgt vore afrækskanaler af et professionelt firma, om de fungerer optimalt ved en gennemmåling.*

*Og samtidig kan det undersøges om det er på tide at få afrækskanaler rensset, støvsuget eller hvad der skal til og om der er forstoppelse øverst oppe i ristene.*

*Bestyrelsen kan evt. også indhente tilbud om en reovering af afrækskanaler som er konstrueret temmeligt bredt i bredden, om det er muligt at lave en konstruktiv forenkling for at vinde mere plads i forbindelse med vedligehold og istandsættelse."*

Efter drøftelse var der ingen, der ønskede forslaget sat til afstemning.

### **7.2.4. Forslag: "Gårdmiljø" – Søren R. Pedersen**

*"I forbindelse med tilpasning og omflytning af legeredskaber på legepladsen i den store gård, mistede vi to store meget flotte beplantninger i form af rønnebær træer som blomstrede om foråret.*

*Det har ikke været til afstemning på en generalforsamling, at træerne som var en væsentlig del af hygge og miljø skulle fældes.*

*Det bringes derfor op til forslag, at der som modspil til det gølge trådnet indhegning af sandkasser, som færdiggøres med 2-4 langsomt opstammede træer, hvor trådnettet stopper.*

*Det vil nedsætte støj af genklang mellem murene, skabe et visuelt rart indtryk og gøre gårdmiljøet mere venligt som oprindeligt."*

Efter drøftelse var der ingen, der ønskede forslaget sat til afstemning.

## **Ad punkt 8 - Forelæggelse og godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af boligafgift.**

Bestyrelsen gennemgik det foreslåede budget, der var vedlagt årsrapporten.

### 8.1. Boligafgiftsstigning til at betale for øgede vandudgifter

Bestyrelsen foreslog en stigning i boligafgiften på 4 procent. Stigningen i boligafgiften skal dække øgede udgifter til vand og træde i kraft den 1. juni 2009.

Bemærk, at stigningen kun vedrører boligafgiften og ikke A/C varme. Tabellen nedenfor viser den samlede huslejestigning for henholdsvis en 2, 3 og 3,5 værelses lejlighed.

Lejlighedstype	Nuværende husleje	Ny husleje
2 værelses på 61 m <sup>2</sup>	2.266,20 kr.	2.351,85 kr.
3 værelses på 74 m <sup>2</sup>	2.739,64 kr.	2.843,23 kr.
3,5 værelses på 116 m <sup>2</sup>	4.262,88 kr.	4.424,00 kr.

#### Begrundelse

Vandpriserne er steget de sidste tre år uden at vi har reguleret budgettet derefter. Faktisk er der sket en 30 procent stigning i vandpriserne siden 2006. Det svarer til en stigning på 164.000 kr. om året. I samme periode er vores forbrug ikke ændret sig markant.

En 4 procents stigning i boligafgiften giver øgede indtægter for 146.000 kr. Det vil sige, at stigningen faktisk ikke dækker de øgede udgifter til vand. Bestyrelsen har vurderet, at en boligafgiftsstigning på mere end 4 procent vil være for stor for mange beboere. Bestyrelsen er klar over, at der er tale om en markant stigning i boligafgiften, men hvis boligafgiften ikke stiger vil foreningen blive tvunget til at nedsætte vedligeholdelsesbudgettet.

Hvis det viser at vandforbruget falder eller er mindre end vi forventer, betyder det blot, at foreningen ikke behøver at regulere næste år eller året efter igen.

Bestyrelsen præsenterede udviklingen i foreningens forbrug af blandt andet vand og betydningen for vedligeholdelsesbudgettet, hvis boligafgiften ikke reguleres.

Dirigenten satte budgetforslaget til afstemning og dette blev enstemmigt vedtaget.

Forinden man behandlede punkt 9 på dagsordnen, gennemgik foreningens tidligere formand, og nuværende interne revisor, Jan Hansen udviklingen i foreningens likviditet.

### Ad punkt 9 – valg af eksterne

#### 9.1. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg af administrator Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte. Der var ikke opstillet andre kandidater. Administrator blev enstemmigt genvalgt.

## **9.2. Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisor fra Deloitte. Der var ikke opstillet andre kandidater. Revisor blev enstemmigt genvalgt.

## **Ad punkt 10 - Valg af interne revisorer og suppleanter**

### **10.1. Valg af interne revisorer**

Der skulle vælges to interne revisorer.

Jan Hansen er valgt i 2008 for 2 år og er derfor først på valg i 2010.

Michael Frederiksen blev opstillet og efterfølgende valgt for 2 år.

### **10.2. Valg af interne revisor suppleanter**

Der skulle vælges en ny intern revisor-suppleant.

Kim Svensson genopstillede og blev genvalgt.

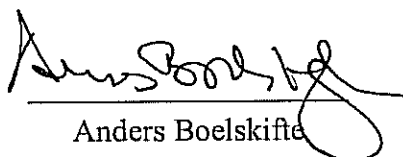
## **Ad punkt 11 - Eventuelt**

Der fremkom ikke under dette punkt emner af interesse for nærværende referat.

\*\*\*

Dirigenten kunne kl. 22:40 hæve generalforsamlingen og takkede for god ro og orden:

Som dirigent og referent:

  
Anders Boelskifte