



ATB ApS
Veksøvej 89
2700 Brønshøj

Telefon: 3860 7030
Telefax: 3860 7037

Web: www.atb.as
Email: atb@atb.as

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Haraldsted

Torsdag den 22. maj 2014 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haraldsted på Rådmandsgades Overbygningsskole, Heimdalsgade 29-31, 2200 København N.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften, og bestyrelsen foreslår en 2,1 % regulering af boligafgiften.
5. Forslag.
Forslag 1-8 vedlagt. Se oversigt.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

Haraldsgade 19, st. tv., 1. tv. (FM), 1. th. (FM) 3. tv.
Haraldsgade 21, 1. tv (FM), 2. tv. (FM), 2. th. (FM), 3. tv.
Haraldsgade 23, st. tv. (FM), 3. tv., 3. th., 4. tv. (FM), 4. th. (FM)
Haraldsgade 25, 2. tv. (FM), 2. th., 3. tv.
Haraldsgade 27, st. th. (FM), 1. tv., 1. th., 2. tv., 4. tv. (FM), 4. th.
Haraldsgade 29, st. th. (FM), 1. tv. (FM), 2. th., 4. tv. (FM), 4. th.
Haraldsgade 31, st. th, 1. tv. (FM), 2. tv., 3. th., 4. tv. (FM)
Haraldsgade 33, st. tv., st. th., 1. tv., 1. th., 2. tv., 2. th., 3. sal, 4. th.
Haraldsgade 35, st. tv., st. th., 1. tv., 1. th., 3. tv., 3. th., 4. th.
Haraldsgade 37, st. tv., st. th. (FM), 1. th. (FM), 2. tv. (FM), 2. th., 3. tv., 3. th. (FM), 4. sal.
Haraldsgade 39, st. th. (FM), 1. tv. (FM), 1. th. (FM), 2. tv. (FM), 4. sal.
Haraldsgade 41, 1. tv., 1. th., 2. th., 3. th. (FM), 4. tv., 4. th.
Haraldsgade 43, st. tv. (FM), st. th. (FM), 1. th.(FM), 2. sal, 3. tv., 4. tv.
Haraldsgade 45, 1. tv., 1. th., 3. tv., 3. th. (FM), 4. th.
Haraldsgade 47, st. tv., st. th. (FM), 1. th., 2. th., 4. tv, 4. th. (FM)
Haraldsgade 49, st., 1. th. (FM), 2. th. (FM), 3. tv., 4. tv. (FM), 4. th.
Haraldsgade 51, st. tv. (FM), 1. tv., 1. th. (FM), 2. tv., 2. th. (FM), , 4. tv., 4. th. (FM)

Endelig deltog Lars Buck-Arentsen (LBA) & Mark Olsen fra ATB.



1. Valg af referent og dirigent

Formanden Bjørn Amdi Sloth bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter Lars Buck-Arentsen fra ATB som dirigent og Mark Olsen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Lars Buck-Arentsen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse jf. vedtægtens § 24 og tillige beslutningsdygtig - dog ikke til endelig stillingstagen – til de under dagsordenens punkt fem nævnte vedtægtsændringer, da dette krævede, at mindst 2/3 af foreningens andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Bjørn Amdi Sloth aflagde beretning og oplyste, at bestyrelsen forventede mere ro i andelsboligforeningen efter opganges renovering, som bestyrelsen i øvrigt var godt tilfredse med og håbede, at foreningens medlemmer i øvrigt var af samme opfattelse.

Formanden kunne endvidere informere om, at næste projekt for bestyrelsen vil være istandsættelsen af legepladsen, idet den er i en mindre god forfatning og at bestyrelsen forventer, at arbejdet hermed vil kunne opstartes over sommeren.

Bestyrelsen oplyste endvidere om, at bestyrelsen er ved at planlægge en gadefest med foreningens genbo, A/B Haraldshus – mere information følger.

Formanden kunne i øvrigt tilføje, at bestyrelsen har igangsat processen med spredningen af foreningen likvide midler til flere banker for herved at mindske risikoen for tab ved bankkrak men, at processen grundet nye hvidvaskningsregler har taget længere tid end forventet.

Til sidst oplyste formanden, at bestyrelsen påtænker at bruge foreningens hjemmesiden mere aktivt fremover og samtidig opfordrede denne alle til at "like" foreningen på foreningens Facebook-hjemmeside.

Generalforsamlingen forespurgte til antallet af solget af andele i foreningen, hvortil formanden kunne oplyse, at der i sidste regnskabsperiode var solgt 23 andele og at disse var solgt til en gennemsnitspris på cirka kr. 690.000.

Idet der herefter ikke var flere spørgsmål til beretningen, blev beretningen herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.



3. Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af årsregnskabet

Lars Buck-Arentsen (LBA) fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte årsregnskab fra Revisionsfirmaet Svend Dørffer. Regnskabet for 2013 udviste et driftsresultat for årets på kr. -2.090.883 og et kontant resultat på kr. -2.660.507 efter afdrag på prioritetsgælden.

Lars Buck-Arentsen gennemgik herefter regnskabet for 2013, hvortil generalforsamlingen ikke havde yderligere spørgsmål. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte regnskabet for 2013 og herunder en værdiansættelse på kr. 128.978.971. Dette svarer til en andelskurs på kr. 12.360,82 pr. m² - svarende til kr. 754.010 for en typisk toværelseslejlighed - med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 30 mio. baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2013.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en 2 % stigning af boligafgiften.

Lars Buck-Arentsen (LBA) fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2014, der var baseret på en 2,1 % stigning af boligafgiften pr. 01.07.14. Foreningen budgetterer herefter med samlede indtægter på i alt kr. 7.666.271 og samlede udgifter på kr. 4.069.050 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 622.221 efter renter og afdrag og et positivt kontant resultat på kr. 30.721.

Generalforsamlingen havde i denne en forespørgsel på udgiften til udskiftningen af postkasser og grunden hertil, hvortil formanden kunne oplyse, at udskiftningen skyldtes, at foreningen i sin tid havde indgået en sær aftale med Post Danmark. Aftalen betød, at foreningen havde fået leveret og opsat de tidligere postkasser uden beregning. Der var så sidenhen kommet nye regler, der påbød foreningen at skifte postkasser, hvorfor dette var sket.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2014.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

Forslag 1. Lisbeth Sigh Fehrmann stiller forslag om ændring af vedtægter vedr. fuldmagtsystem.

Forslagsstiller motiverede forslaget og redegjorde for, at ikke alle foreningens beboere har mulighed for at deltage ved generalforsamlingen og derved mulighed for at gøre sin stemme gældende, hvorfor denne mente, at det burde være muligt at kunne brevstemme.

På vegne af bestyrelsen oplyste formanden, at bestyrelsen støtter det aktive demokrati og at det er de aktive, som kommer til generalforsamlingerne, hvorfor det var bestyrelsens opfattelse, at det derfor også bør være de personer, der så har indflydelsen på generalforsamlingen.

Flere af generalforsamlingens deltagere gav endvidere udtryk for, at man ved indførelse af et brevstemmesystemet principielt jo helt kunne afskaffe generalforsamlingen, idet man allerede inden generalforsamlingen kunne have en afgørelse om, hvorvidt et punkt eller forslag på dagsordenen ville blive vedtaget eller forkastet. Hertil kunne dirigenten tillige oplyse, at det netop ofte er via en debat, hvor man diskuterer holdningen til et givent forslag, at man potentielt kunne ændre holdning.



Generalforsamlingen drøftede tillige foreningens vedtægter i forhold til tredjepartsbestemmelsen for fuldmagter, som giver en tredjepart mulighed for at repræsentere en andelshaver ved en generalforsamling, hvortil flere på generalforsamlingen gav til kende, at man følte, at bestemmelsen blev misbrugt, hvor helt udenforstående deltog i foreningens generalforsamling og at dette burde ændres.

Dirigenten informerede herefter generalforsamlingen om, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingstagen, da forslaget krævede, at mindst 2/3 af andelshaverne var repræsenteret, men såfremt mindst 2/3 af de afgivne ja/nej stemmer blandt de fremmødte var for forslaget, så kunne der indkaldes til ny generalforsamling med henblik på endelig stillingstagen til forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvor begge forslag faldt med henholdsvis fire og fem stemmer for.

Forslag 2. Lisbeth Sigh Fehrmann stiller forslag om ændring af husorden vedr. husdyr.

Forslagsstiller Lisbeth Fehrmann motiverede forslaget og redegjorde for, at en accept af katte ikke ville gøre den store forskel, idet der allerede eksisterede andre pelsdyr i foreningen men, at forslagsstilleren ønskede at få kattehold lovliggjort dog med en begrænsning på maksimalt to katte pr. andel. Forslagsstilleren understregede tillige, at denne ikke ønskede at genere dem, som måtte være allergiske overfor kat og oplyste, at der til hver lejlighed var to separate udsugningskanaler, hvorfor denne ikke mente, at allergikere ville kunne rammes heraf.

Generalforsamlingen havde herefter en længere debat om forslaget samt omkring lovligheden i at genfremsætte forslaget for fjerde-femte år i træk, hvortil kunne dirigenten oplyse, at der ikke eksisterer noget maksimum for at fremsætte et forslag og det altid står en andelshaver frit for at stille et hvilket som helst forslag, som herefter skal behandles på en ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen havde tillige en drøftelse omkring proceduren for klager omkring kat, hvor dirigenten på foranledning kunne oplyse, at man – hvis man vil klage - fremsender klagen til bestyrelsen, der herefter vil tage stilling til om den er berettiget. Såfremt klagen er berettiget, vil bestyrelsen fremsende andelshaveren et påkrav herom. Formanden kunne hertil oplyse, at graden af generne skal være meget højt samt objektiv påviselig for at bestyrelsen reelt kan gøre noget ved dette.

Generalforsamlingen gik herefter til skriftlig afstemning, hvor forslaget blev vedtaget med 60 stemmer for, 35 stemmer imod og 5 blanke.



Forslag 3. Lisbeth Sigh Fehrmann stiller forslag om beskæring af kirsebærtræer.

Formanden tilspurgte forslagsstiller om, hvorvidt det var i orden at behandle Bjarne Andersens forslag om fældning af kirsebærtræerne samtidig under dette punkt, hvilket forslagsstiller accepterede og oplyse, at denne tillige ønskede at fælde kirsebærtræerne efter at have læst Bjarne Andersens forklaring herpå.

Formanden informerede generalforsamlingen om, at man først ville behandle det mest vidtgående forslag omhandlende fældning af kirsebærtræerne og såfremt dette ikke blev vedtaget, ville man behandle forslaget om beskæring af kirsebærtræerne.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse om, hvorvidt man ikke burde undersøge rodnets størrelse inden fældning, hvortil formanden kunne oplyse, at bestyrelsen ville kontakte en anlægsgartner, der vil kunne give bestyrelsen en konklusion på dette.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning om fældning af kirsebærtræerne, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at forslaget var faldet. Tre andelshavere stemte for.

Herefter satte dirigenten forslaget omkring beskæring af kirsebærtræerne til afstemning, hvor forslaget blev vedtaget. To andelshavere stemte imod.

Forslag 4. Lisbeth Sigh Fehrmann stiller forslag om ændringer i gården herunder åbning til genbo foreningen.

Forslagsstiller Lisbeth Fehrmann motiverede forslaget og redegjorde, at denne havde hørt, at genboforeningen også kunne ønske en mulig åbning af gården. Forslagsstiller kunne tillige oplyse, at genboerne havde en række faciliteter, som man potentielt kunne få glæde af, hvis man etablerede et samarbejde – herunder et forsamlingslokale.

Formanden kunne på bestyrelsen vegne oplyse, at man ikke umiddelbart ønskede en åbning af gården, idet dette ville skabe en masse problemer herunder behov for oprettelse af gårdlaug med stillingtagen til udgiftsfordeling osv.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og hvor forslaget faldt. 12 andelshavere stemte for.

Forslag 5. Bjarne Andersen stiller forslag om fældning af kirsebærtræer.

Punktet udgik, da dette blev behandlet under forslag 3.

Forslag 6. Bestyrelsen stiller forslag om frasalg af loftareal.

Formanden motiverede kort forslaget og redegjorde for, at bestyrelse havde modtaget to konkrete henvendelser omkring mulighed for tilkøb af loftarealer over de pågældende lejligheder, hvorfor bestyrelsen ønskede at fremsætte forslaget og mente, at 30 % af andelskronen var en rimelig pris. Formanden kunne tillige oplyse, at andelshaver efter seks måneder ville skulle betale normal boligafgift for det tilkøbte loftareal.

Generalforsamlingen forespurgte til, hvorvidt det så ville betyde, at man som lejer af et loftrum opsiges, hvilket bestyrelsen kunne bekræfte, idet dette netop havde været baggrunden for, at man havde indført den regel, at foreningen ved salg overtager loftrummen og så herefter genudlejer dem, hvor rummene så kan opsiges med en måneds varsel.



Generalforsamlingen drøftede yderligere muligheden for på generalforsamlingen at vælge at sælge loftarealet til kr. 0 i stedet for 30 % af andelskronen, hvortil dirigenten kunne oplyse, at dette ikke var muligt, da forslaget derved ville blive mere byrdefuldt, idet man ville fratage foreningen en indtægt hvilket de ikke fremmødte andelshavere ikke ville have mulighed for at tage stilling til, hvorfor dette ikke kunne behandles.

Yderligere gjorde formanden opmærksom på, at hvis foreningen valgte at overdrage loftarealet til andelshavere til kr. 0,- ville det udvande den samlede værdi i foreningen i for stor grad, da de typisk 13 m² der bliver bygget op med nuværende andelskrone ville have en værdi af knap 160.000,- som alle de resterende andelshavere i realiteten ”forærer” andelshaveren. Ved en salgspris på 30 % af andelskronen, vil det betyde, at man betaler knapt kr. 50.000,- for arealet, og dermed får godt kr. 100.000,- i fribeløb til at gøre rummet beboeligt for.

Dirigenten oplyste i tillæg, at man selvfølgelig til en efterfølgende generalforsamling så blot kunne stille et sådant forslag om at sætte overdragelsesprisen til kr. 0,-.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og vedtog enstemmigt forslaget.

Forslag 7. Bestyrelsen stiller forslag om cykelstativer.

På vegne af bestyrelsen motiverede formanden forslaget og redegjorde for, at det er konstateret, at flere cykler bliver smidt op ad forsiden af ejendommen, hvorfor bestyrelsen fremsatte forslaget om cykelstativer på forsiden af ejendommen således, at foreningen får en pænere og mere ryddelig facade.

Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse om forslaget og herunder om opsætning af et cykelstativer i gården også var en mulighed. Bestyrelsen tog dette til efterretning og ville undersøge muligheden herfor, såfremt forslaget blev vedtaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvor dette blev vedtaget. 15 andelshavere stemte imod.

Forslag 8. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af port.

Formanden motiverede forslaget og redegjorde for, at man ønskede en mere solid og pålidelig port, idet den nuværende ikke smækker automatisk og der er derved risiko for, at dette bliver glemt. Formanden kunne tillige oplyse, at man ville indhente flere tilbud for derved at finde det bedste og mest økonomiske tilbud og at det angivne beløb på kr. 150.000 blot var et maksimumbeløb men, at man ikke regnede med at skulle bruge det fulde rammebeløb.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere debat om forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, hvor dette blev enstemmigt vedtaget.



7. Valg til bestyrelsen

Formand Bjørn Amdi Sloth var på ordinært valg og modtog genvalg. Dirigenten forespurgte generalforsamlingen, hvorvidt nogen ønskede at opstille som modkandidat, hvilket ikke var tilfældet, hvorfor Bjørn Amdi Sloth blev genvalgt med akklamation.

Søren Burman var fraflyttet, hvorfor Anders Engeborg Jacobsen var indtrådt i bestyrelsen. Ydermere ønskede Malene Baadsgaard Nissen, der også fraflytter foreningen, og Louise Haugsted at fratæde bestyrelsen.

Dirigenten forespurgte herefter om nye kandidater til bestyrelsen, hvor Mathias Poulsen og Anna Eistrup opstillede. Dirigenten forespurgte herefter, hvorvidt der var yderligere kandidater til posterne, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter disse blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen for A/B Haraldsted ser herefter ud som følger:

Bjørn Amdi Sloth, formand	HG 43, 3. tv. På valg 2016
Casper Bay Mathiesen, bestyrelsesmedlem	HG 27, 4. th. På valg 2015
Anders Engeborg Jacobsen, bestyrelsesmedlem	HG 33, 1. tv. På valg 2016
Mathias Poulsen, bestyrelsesmedlem	HG 35, 1. th. På valg 2015
Anna Eistrup, bestyrelsesmedlem	HG 35, 1. tv. På valg 2015

Som suppleanter valgtes Maria Petersen, HG 49, 3. tv. og Xenia Bartholdy, HG 47, st. tv..

Som intern revisor genvalgtes Mikael Sorth Andersen, HG 21, 2. th..

8. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Malene Nissen bad om, at cyklisterne tog mere hensyn ved gennemkørsel i gården, idet der ofte befinder sig legende børn i gården.
- Der blev gjort opmærksom på, at vandhanen i badekaret var af en dårlig kvalitet og ønskede bestyrelsens stillingtagen hertil. Bestyrelsen kunne hertil oplyse, at den 5-årige garanti var udløbet, hvorfor det nu var andelshaverens eget ansvar selv at udskifte blandingsbatteriet – men såfremt flere andelshavere havde problemer med dette, kunne man kontakte bestyrelsen inden d. 1. september 2014, hvorefter bestyrelsen i så fald gerne ville forestå at indhente tilbud på en samlet udskiftning heraf.
- Bestyrelsen oplyste at der endnu ikke var planlagt nogen sommerfest, hvortil tre andelshavere dog herefter frivilligt meldte sig for at stå for dette.

Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 21.50 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Lars Buck-Arentsen

Som formand

Bjørn Amdi Sloth