



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 23. maj 2013 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haraldsted på Heimdalsgades Overbygningskole, 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 % regulering af boligafgiften.
5. Fastlæggelse af godtgørelse til istandsættelse i forbindelse med overdragelse.
6. Forslag.
 - Bestyrelsen stiller forslag vedrørende juridiske panthavere samt fremgangsmåde ved andelsoverdragelser. Forslag A vedlægges.
 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 13 vedrørende ventelister og indstillingsret. Forslag B vedlægges.
 - Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 23 stk. 5 omkring godtgørelse ved køb udgår af dagsordenen. Forslag C vedlægges.
 - Bestyrelsen stiller forslag om tillægsbevilling på kr. 1.000.000 inklusive moms til renovering af trappeopgangene, idet de indkomne tilbud har vist sig dyrere end de afsatte kr. 2.000.000. Bestyrelsen foreslår, at tillægsbevillingen finansieres af foreningens likvide beholdning uden boligafgiftsstigning.
 - Arild, nr. 21, 3. tv. stiller forslag om etablering af beboerrum. Forslag D vedlægges.
7. Valg.
8. Eventuelt.

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

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

I alt var 86 andelshavere repræsenteret heraf 28 ved fuldmagt.



Endelig deltog Lars Buck-Arentsen & 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 af 20.04.13 og tillige beslutningsdygtig, dog ikke til endelig stillingstagen af de under dagsordenens punkt seks nævnte vedtægtsændringer, da dette krævede, at mindst 2/3 af foreningens beboere var repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden Bjørn Amdi Sloth forespurgte generalforsamlingen om der var spørgsmål eller kommentarer til den omdelte beretningen fra bestyrelsen.

Til beretningen kunne formanden i øvrigt tilføje, at bestyrelsen umiddelbart efter generalforsamlingen ville igangsætte en spredning af foreningens likvide midler til flere banker, for at mindske/fjerne risikoen for tab ved ikke have mere end kr. 750.000 stående i hver bank.

Formanden kunne endvidere informere om, at der ville blive bestilt certificering af foreningens gårdmiljø/legeplads, da den i en vis grad er offentlig tilgængelig, hvorfor foreningen har et ansvar for at sikre, at legepladsen lever op til sikringskravene.

Generalforsamlingen forespurgte i den forbindelse til problemer med smuldrende cement fra skakterne til kælderen, hvortil formanden kunne oplyse, at dette vil blive udbedret i løbet af sommeren.

Der blev også forespurgt til en status på foreningens loftrum, hvortil bestyrelsen kunne oplyse, at der havde været tale om en besværlig proces men, at man nu forventede at være i mål i løbet af cirka en måneds tid.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af årsregnskabet

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte årsregnskab fra Revisionsfirmaet Svend Dørffer. Regnskabet for 2012 udviste et driftsresultat for året på kr. - 28.801 og et kontant resultat på kr. -660.620 efter afdrag på prioritetsgælden. Årets negative kontante resultat skyldtes omlægning af et af foreningens lån, hvor udgifterne i forbindelse med omlægningen udgjorde 1.355.156 kr. som blev straks-nedskrevet.

Lars Buck-Arentsen gennemgik herefter regnskabet for 2012, hvortil generalforsamlingen ikke havde spørgsmål. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte enstemmigt regnskabet for 2012 og herunder en værdiansættelse på kr. 126.091.528. Dette svarer til en andelskurs på kr. 12.084,10 pr. m² - svarende til kr. 737.130 for en typisk toværelseslejlighed - med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 22 mio. baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2012.



4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en 1,6 % stigning af boligafgiften.

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2013, der var baseret på en 2 % stigning af boligafgiften pr. 01.07.13. Foreningen budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 7.514.971 og samlede udgifter var budgetteret til kr. 3.898.800 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 656.171 og et positivt kontant resultat på kr. 86.171.

Generalforsamlingen havde ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgettet for 2013.

5. Fastlæggelse af godtgørelse til istandsættelse i forbindelse med overdragelse.

Bestyrelsen foreslog, at denne post forblev på kr. 0.

Dette blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

Forslag A. Bestyrelsen stiller forslag vedrørende juridiske panthavere samt fremgangsmåde ved andelsoverdragelser.

Dirigenten gennemgik forslaget på vegne af bestyrelsen og informerede generalforsamlingen om, at den ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen, da forslaget krævede, at mindst 2/3 af andelshaverne var repræsenteret, men såfremt mindst 2/3 af de fremmødte var for forslaget, så kunne der indkaldes til ny generalforsamling med henblik på endelig stillingtagen til forslaget.

Der var nogle spørgsmål fra salen, men de blev besvaret af bestyrelsen til generalforsamlingens tilfredsstillelse.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, og blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Forslag B. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 13 vedrørende ventelister og indstillingsret.

Formanden motiverede forslaget og redegjorde for, at man ønskede at afskaffe ventelisterne, da man ikke længere kunne se, at der var behov for denne bestemmelse.

Da dette også var en vedtægtsændring var generalforsamlingen heller ikke her endelig beslutningsdygtig, men forslaget blev foreløbigt vedtaget med henblik på genfremsættelse på ny generalforsamling til endelig stillingtagen.



Forslag C. Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 23 stk. 5 omkring godtgørelse ved køb udgår af dagsordenen.

Formanden motiverede kort forslaget og redegjorde for, at bestyrelsen fandt, at denne bestemmelse ikke længere er relevant.

Da dette også var en vedtægtsændring var generalforsamlingen heller ikke her endelig beslutningsdygtig, men forslaget blev foreløbigt vedtaget med henblik på genfremsættelse på ny generalforsamling til endelig stillingtagen.

Forslag D. Bestyrelsen stiller forslag om tillægsbevilling på kr. 1.000.000 inklusive moms til renovering af trappeopgangene, idet de indkomne tilbud har vist sig dyrere end de afsatte kr. 2.000.000. Bestyrelsen foreslår, at tillægsbevillingen finansieres af foreningens likvide beholdning uden boligafgiftsstigning.

Bestyrelsen redegjorde for, at de tidligere afsatte kr. 2.000.000 havde vist sig ikke at være tilstrækkelige til renoveringen af trapperne, hvorfor bestyrelsen ikke havde igangsat projektet men i stedet nu stillede forslag om en tillægsbevilling på kr. 1.000.000.

Bestyrelsen havde tillige valgt at ansætte en ekstern rådgiver til at bistå i forbindelse med afvikling af projektet til et samlet honorar på kr. 100.000 + moms.

Bestyrelsen kunne på foranledning oplyse, at en foreløbig arbejdsplan var baseret på en gennemførelse på cirka 20 uger og at håndværkere mere eller mindre ville være klar til at gå i gang straks efter generalforsamlingen, hvis man godkendte bevillingen. Projektet vil starte op i nr. 19.

Bestyrelsen fandt det hensigtsmæssigt at få tømt de sidste ledige loftsrums for byggeaffald, forud for trapperenoveringen igangsættelse. Alle loftsrums er blevet gennemgået, og tvivlstilfælde er blevet varslet med minimum 1,5 måneds varsel.

På foranledning kunne bestyrelsen i øvrigt oplyse, at budgettet ikke var baseret på en udskiftning men maling af lejligheds- og hoveddørene, som ville blive en del af entreprisen, men som man netop drøftede prisen på pt. med entreprenørerne.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

Forslag E. Arild, nr. 21, 3. tv. stiller forslag om etablering af beboerrum.

Forslagsstilleren fandt ikke behov for at motivere forslaget yderligere, da denne mente, at det omdelte forslag var tilstrækkeligt detaljeret til generalforsamlingens stillingtagen.

En beboer gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at beboerrummet ville være til gene for de nærliggende stuelejligheder, hvis forslaget blev vedtaget og satte i øvrigt spørgsmålstejn ved, hvorvidt man overhovedet lovligt ville kunne gøre dette. Hermed tænkte der primært på brandregulativer. Bestyrelsen oplyste, at forudsætningen for etableringen af et sådant beboerrum selvfølgelig var, at rummet i givet fald skulle opfylde alle lovmæssige krav og samtidig ikke være til gene for de omkringboende andelshavere.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, hvor forslaget faldt. Ni andelshavere stemte for.



Forslag F. Forslag til bestemmelse om møderet på generalforsamling.

Ivan Westermann motiverede kort forslaget og redegjorde for, at denne ønskede at ændre foreningens vedtægter således, at det kun var andelshavere der ville kunne afgive stemme, og at fuldmagter til tredjepart helt skulle afskaffes.

Generalforsamlingen havde herefter en længere debat om forslaget og holdning til brevstemmer og risikoen for, at disse kunne medføre, at andelshavere så ikke mødte frem til generalforsamlingen og gav sin mening til kende.

Hovedsynspunktet for fuldmagter var, at ældre, handicappede og folk der arbejder om aftenen skal have mulighed for at give deres holdning til kende, mens hovedsynspunktet imod var, at det jo netop var via en debat på generalforsamlingen, at man kunne blive udfordret på sin holdning til et givent forslag og måske på baggrund af en god debat at man potentielt kunne ændre holdning.

Derudover mente dem der var imod, at de nuværende regler blev misbrugt i deres nuværende form til at fremme egne enkeltsager og ikke til at fremme demokratiet i foreningen.

Efter en længerevarende debat satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget faldt. Ti andelshavere stemte for.

Forslag G. Forslag til husordenen vedrørende husdyr.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at da forslaget har været stillet og diskuteret på de seneste tre generalforsamlinger, opfordres der til at der kun fremføres nye argumenter.

Forslagsstiller Lisbeth Fehrmann motiverede forslaget og redegjorde for, at det principielt alene var på grund af foreningens afstemningsregler, at forslaget ikke var blevet vedtaget tidligere, idet der var mange beboere, der var tilhængere af forslaget, men som ikke havde mulighed for at deltage i generalforsamlingen enten grundet arbejde eller sygdom.

På foranledning oplyste bestyrelsen - som også refereret i sidste års generalforsamlingsreferat - at man ikke med gældende retspraksis kunne ekskludere en andelshaver grundet kattehold alene med mindre, at katten beviseligt og objektivt var til gene for en eller flere andelshavere.

Herefter havde generalforsamlingen en længere drøftelse af forslaget, hvor forslaget også blev tilrettet således, at det fremgik, at kattene skulle være indenfor lejlighedens fire vægge.

I debatten gjorde forslagsstilleren i øvrigt opmærksom på, at denne var blevet misfortolket i referatet fra sidste år, hvor det var fremgået, at denne var tilhænger af at tage kattene med i gården. Dette var efter dennes opfattelse ikke korrekt refereret, da denne slet ikke ønskede dette, og at kattene i foreningen i givet fald skulle være indenfor.

Efter en længerevarende debat satte dirigenten forslaget til en skriftlig afstemning, som viste, at der var 40 stemmer for, 42 stemmer imod og fire blanke, hvorfor forslaget faldt.

Forslag H. Ventilation

Forslagsstillerne Mette Kruckow og Sidsel Anker Pedersen motiverede forslaget og redegjorde for, at udsugningsanlægget gav visse udfordringer med at holde temperaturen i andelene om vinteren. Et stigende varmeforbrug blev også blevet nævnt som en konsekvens af udsugningsanlægget.



Det aftaltes efter en kort debat, at forslaget blev sat til afstemning med en lettere redigeret tekst således, at bestyrelsen i samarbejde med forslagsstillerne, alene skulle undersøge muligheden for installation af varmegenvindingsanlæg.

Lars Buck-Arentsen satte herefter som dirigent forslaget til afstemning, hvor forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag I. Cykelstativer

Forslagsstillerne Mette Kruckow og Sidsel Anker Pedersen motiverede forslaget og redegjorde for, at foreningen havde store asfaltområder, der stod ubenyttet hen, hvor der var mulighed for yderligere cykelparkering, som der var meget stort behov for.

Ligeledes ønskede forslagsstillerne at cykeloprydningerne blev foretaget oftere.

Der var også en udtalt henstilling fra generalforsamlingen om, at cykler, der ikke blev brugt dagligt, blev sat i kælderrummene således, at der blev mere plads til dem, der benyttede deres cykler ofte.

Forslagsstillerne ønskede i denne forbindelse, at bestyrelsen ville kigge på muligheden for at opsætte yderligere cykelparkering, hvor man tidligere havde indhentet priser på omkring kr. 150.000 for en cykeloverdækning til cirka 40 cykler.

Tidligere bestyrelsesmedlem Jesper Stenderup gjorde opmærksom på, at muligheden herfor tidligere var blevet undersøgt, men at kommunen havde afvist yderligere bebygning af grunden.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning, som blev vedtaget. 13 andelshavere stemte imod.

7. Valg til bestyrelsen

Birgitte Maigaard var på valg og modtog ikke genvalg. Der skulle derfor findes tre bestyrelsesmedlemmer, idet to af foreningens tidligere bestyrelsesmedlemmer var fratrukket grundet salg i det forgangne år.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var kandidater til posten, hvortil foreningens nuværende konstituerede medlemmer Malene Baadsgaard Nissen og Louise Haugsted opstillede. Samtidig meldte også Casper Bay Mathiesen sig til at træde ind i bestyrelsen.

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	På valg 2014
Søren Burman, bestyrelsesmedlem	På valg 2014
Casper Bay Mathiesen, bestyrelsesmedlem	På valg 2015
Malene Baadsgaard Nissen, bestyrelsesmedlem	På valg 2015
Louise Haugsted, bestyrelsesmedlem	På valg 2015

Som suppleanter valgtes Christian Bay Kyrsting og Anders Ingeborg Jacobsen.

Som intern revisor genvalgtes Mikael Sorth Andersen.



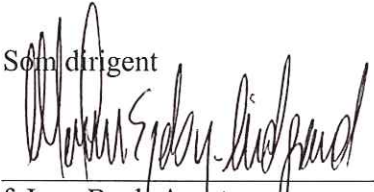
8. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

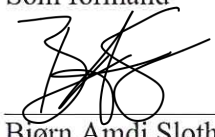
- Andelshaveren i nr. 23, 2. th., gjorde generalforsamlingen opmærksom på samt tilbød, at alle de andelshavere, der ønskede at se altansejlet, var velkomne hos denne.
- En andelshaver oplyste bestyrelsen, at porten ikke lukker korrekt. Bestyrelsen ville tale med viceværtten om dette.
- **Der var samtidig en henstilling til foreningens beboere om at huske at lukke porten fra bestyrelsen.**
- Lisbeth Sigh Fehrmann tilbød nogle netop opsatte hockeymål til foreningen, der med glæde tog imod dette tilbud
- En andelshaver gjorde bestyrelsen opmærksom på, at foreningens cykelpumpe var utæt, og derfor kunne høres i dennes stuelejlighed ovenover. Formanden oplyste, at bestyrelsen ville få påsat en timer, så den slukker og ikke er til gene om natten.

Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 21.40 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent


f. Lars Buck-Arentsen,
Morten Egeby-Lindgaard

Som formand


Bjørn Amdi Sloth