



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

Onsdag den 18. maj 2016 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haraldsted på Heimdalsgades 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. Bestyrelsen foreslår en 0,7 % regulering af boligafgiften.
5. Forslag.
 1. Bestyrelsen stiller forslag om mulighed for korttidsfremleje. Forslag omdelt særskilt.
 2. Bjarne Andersen stiller forslag om udskiftning af yderdøre i trappeopgangene. Forslaget vedlagt indkaldelsen.
 3. Yderligere forslag indkommet efter indkaldelsen. Omdelt særskilt.
 1. Elisa Jensen stiller forslag om ændringer til bestyrelsens forslag om mulighed for korttidsfremleje.
 2. Jette Zehntner stiller modforslag til bestyrelsens forslag om korttidsfremleje.
 3. Lisbeth Sigh Fehrman stiller forslag om penge årligt til haveprojekt samt forslag vedr. træpiller i kattebakker
6. Valg.
 1. Valg af formand. Bjørn Amdi Sloth er ordinært på valg som formand.
 2. Valg til bestyrelse. På ordinært valg er Maria Petersen.
 3. Valg af suppleanter. På valg er Karin Nielsen og Xenia Bartholdy
 4. Valg af intern revisor. På valg er Mikael Sorth Andersen
7. Eventuelt.

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

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

I alt var 55 andelshavere repræsenteret heraf 6 ved fuldmagt.

Endelig deltog Lars Buck-Arentsen & Lisbeth Kyndesen 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 Lisbeth Kyndesen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Lars Buck-Arentsen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse af 15. april 2016 og tillige beslutningsdygtig, men dog ikke endelig beslutningsdygtig i forhold til endelig stillingtagen til forslag om korttidsfremleje, der indebar ændring af vedtægten, idet mindre end 2/3 af foreningens andelshavere var repræsenteret. Dirigenten redegjorde dog videre for, at i fald mindst 2/3 af de afgivne ja/nej stemmer blandt de tilstedeværende var for forslaget, så kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på genfremstilling på en efterfølgende generalforsamling til endelig stillingtagen.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var forinden generalforsamlingen blevet uddelt til alle andelshavere og dirigenten forespurgt, hvorvidt der var spørgsmål eller bemærkninger hertil.

Formanden tilbød en gennemgang af denne, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Under gennemgangen var der enkelte kommentarer og spørgsmål, som blev besvaret til generalforsamlingens tilfredshed, hvorefter beretningen herefter blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af årsregnskabet

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Svend Dørffer. Årsrapporten for 2015 udviste et driftsresultat for året på kr. 314.523 og et kontant resultat på kr. -298.828 efter afdrag på prioritetsgælden.

Lars Buck-Arentsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten for 2015, hvorefter generalforsamlingen gik til afstemning og enstemmigt godkendte årsrapporten for 2015 og herunder en værdiansættelse på kr. 139.448.426. Dette svarer til en andelskurs på kr. 13.364,17 pr. m² - svarende til kr. 815.214 for en typisk toværelseslejlighed - med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 28.231.320 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2015 fra Furesøgruppen.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en 0,7 % regulering af boligafgiften.

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2016, der baseret på en stigning i boligafgiften på 0,7 % fra 01.07.2016 budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 7.819.289 og samlede udgifter i alt på kr. 4.211.250, således at andelsboligforeningen budgetterer med et årets driftsresultat på kr. 996.289 og et kontant resultat på kr. 47.789 efter afdrag på prioritetsgælden.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2016.



5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

5.1: Bestyrelsen stiller forslag om mulighed for korttidsfremleje

Bestyrelsen motiverede indledningsvist forslaget og redegjorde for de overvejelser, som bestyrelsen havde gjort sig i forhold hertil herunder også i forhold til antallet af forløb, perioder og dage i alt, som man kunne korttidsfremleje. Ønsket i bestyrelsen var at afprøve muligheden herfor i fald generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget, hvor man så efterfølgende kunne tilpasse dette i form af efterfølgende ændringsforslag. Bestyrelsen redegjorde også for, at man havde lagt stor vægt på, at forslaget indeholdt en vetomulighed for bestyrelsen, hvorunder bestyrelsen også helt kunne vælge at lukke muligheden for korttidsfremleje ned baseret på erfaringerne hermed.

Generalforsamlingen havde herefter en lang debat om forslaget, hvor flere synspunkter blev gjort gældende, herunder følgende:

- En andelshaver tilkendegav, at det for denne ville være grænseoverskridende at skulle informere naboen om, hvem som opholdt sig i lejligheden. Hertil oplyste formanden, at det var bestyrelsens opfattelse, at naboerne i foreningen trods alt var tættere knyttet til foreningen end de mennesker, der ønskede at korttidsleje.
- Bestyrelsen præciserede i debatten, at bestyrelsens forslag alene vedrørte korttidsfremleje, hvor andelshaver ikke selv er tilstede i perioden. Bestyrelsen oplyste således, at der på nuværende tidspunkt allerede var mulighed for at fremleje et værelse. Det skulle blot ske med bestyrelsens godkendelse.
- Der blev forespurgt til, om bestyrelsen var bekendt med, om der allerede nu var andelshavere, som korttidsfremlejede, hvortil formanden svarede, at det var bestyrelsen ikke.
- Der blev forespurgt om mulighed for en tilføjelse om, at hvis man ville afvige fra et givent vedtaget forslag, så kunne man kontakte bestyrelsen, hvilket dog både bestyrelse og dirigent måtte afvise, idet reglerne skulle være ens for alle og at bestyrelsen ej heller havde kompetence til at kunne fravige fra vedtægten.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag til afstemning, idet generalforsamlingen var enig i, at bestyrelsens forslag var at betragte som hovedforslaget set i forhold til de to indkomne ændrings-/modforslag hertil.

Dirigenten gjorde igen opmærksom på, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til forslaget, idet mindre end 2/3 af foreningens andelshavere var repræsenteret, men at forslaget kunne foreløbigt vedtages i fald mindst 2/3 af de afgivne ja/nej stemmer blandt de tilstedeværende var for forslaget, hvorefter der så i givet fald kunne indkaldes til en ny generalforsamling til endelig stillingtagen til forslaget.

Forslaget blev derefter enstemmigt foreløbigt vedtaget, hvorefter generalforsamlingen i forlængelse heraf drøftede de to indkomne ændringsforslag hertil.

5.3.1 og 5.3.2: Elisa Jensen og Jette Zehntner stillede forslag om ændringer til bestyrelsens forslag:

Elisa Jensen og Jette Zehntner havde begge stillet forslag om nogle ændringer til bestyrelsens forslag. Disse motiverede deres ændringsforslag, som generalforsamlingen herefter drøftede.



Efter en længere drøftelse kunne ændringsforslagene præciseres som følgende punkter, der herefter særskilt blev sat til afstemning:

- En udvidelse af antal dage fra 30 til 42 i løbet af et kalenderår.
- At antallet af forløb skulles forhøjes fra 6 til 12 forløb.
- At fremlejerforholdet alene var en sag imellem bestyrelsen og den enkelte andelshaver.
- At der ikke skulle være en begrænsning på maksimalt 14 dage pr. forløb som i bestyrelsens forslag.
- At der maksimalt måtte udlejes til to personer pr. beboelsesrum.

Afstemningerne viste følgende:

- Stort flertal for at udvide antallet af dage til 42 pr. kalenderår.
- Antallet af forløb blev forhøjet til 12 forløb med 25 stemmer for og 22 stemmer imod.
- Spørgsmålet om en grænse på 14 dage pr. forløb eller ingen grænse opnåede ikke valg, da afstemningen viste 22 stemmer for og 22 stemmer imod.
- I forhold til naboadvisering eller ej, var der tre stemmer for, at dette alene skulle være et forhold mellem andelshaveren og bestyrelsen, mens et stort flertal fastholdt, at der skulle ske naboadvisering.
- Et stort flertal var enige i, at lejligheden ved korttidsfremleje ikke måtte beboes af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Bestyrelsens oprindelige forslag med ovenstående ændringer og præciseringer vil således nu kunne genfremsættes til endelig stillingtagen på en efterfølgende generalforsamling.

5.2: Bjarne Andersen stiller forslag om udskiftning af yderdøre i trappeopgangene

Bjarne Andersen motiverede forslaget og udtrykte med forslaget ønske om en færdiggørelse af den renovering, som foreningen havde gennemført for nu omkring 10 år siden. Forslaget var baseret på en opfordring til at undersøge muligheden for at udskifte de små vinduespartier, der sad umiddelbart over dørene til både hoved- og bagtrapperne. Der var i forslaget også en opfordring til bestyrelsen om at overveje på en udskiftning af dørene i trappeopgangene med ståldøre.

Bestyrelsen gjorde for en god ordens skyld opmærksom på, at der ikke med forslaget var angivet en særligt projektøkonomi herfor, hvorfor forslaget alene kunne behandles som en principiel stillingtagen til, hvorvidt dette var noget, som bestyrelsen skulle arbejde videre med men som bestyrelsen ikke var forpligtet til at udføre, hvilket forslagsstilleren var indforstået med.

Bestyrelsen oplyste, at hvis generalforsamlingen var positiv overfor forslaget, så ville bestyrelsen gerne tage det med i overvejelserne, men kunne ikke love at gøre noget ved det inden næste generalforsamling. Omvendt lovede bestyrelsen, at hvis man valgte en løsning baseret på ståldøre, ville dette medføre en ændring af foreningens facade i en sådan grad, at man ikke ville gennemføre dette uden at få det godkendt af en generalforsamling først.

Dirigenten kunne herefter sætte forslaget til afstemning baseret på de ovenstående præmisser, hvor forslaget blev vedtaget med stort flertal.



5.3.3: Lisbeth Sigh Fehrmann stillede to forslag:

a) Penge til årligt haveprojekt

Forslagsstiller var på dette tidspunkt ikke længere repræsenteret på generalforsamlingen, og formanden redegjorde i stedet for haveprojektet og henviste til bestyrelsens opbakning hertil i beretningen, hvorfor bestyrelsens kommentar til forslaget om at stemme nej skulle forstå i den kontekst, at man meget gerne ville bidrage til haveprojektet, men at en særskilt post på kr. 500 – 1.000 hertil i en forening med et årligt budget på knap kr. 8 mio var overflødig.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger til forslaget, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning, som blev forkastet, idet kun én andelshaver stemte for.

b) Forslag vedrørende træpiller i kattebakke

Formandens kommentar til forslaget med træpiller i kattebakkerne var, at der ikke var konstateret problemer med kattegrus i faldstammerne og at bestyrelsen ikke ønskede at skulle forsøge at føre tilsyn med dette, da det efter bestyrelsens opfattelse herunder ville være umuligt at fastslå, hvem der i givet fald ikke fulgte reglerne.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, da der ikke var yderligere bemærkninger eller kommentarer hertil. Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var forkastet, idet kun én andelshaver stemte for.

6. Valg til bestyrelsen

Foreningens formand Bjørn Amdi Sloth var på valg og modtog genvalg. Der var ingen modkandidater til posten, hvorefter denne genvalgte med akklamation.

Maria Petersen var ligeledes ordinært på valg som bestyrelsesmedlem og modtog også genvalg. Da der ikke opstillede modkandidater, valgte denne ligeledes med akklamation.

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

Bjørn Amdi Sloth, formand	På valg 2018
Maria Petersen, bestyrelsesmedlem	På valg 2018
Anna Eistrup, næstformand	På valg 2017
Casper Bay Mathiesen, bestyrelsesmedlem	På valg 2017
Mathias Poulsen, bestyrelsesmedlem	På valg 2017

Som suppleanter genvalgte Karin Nielsen og Xenia Bartholdy.

Som intern revisor genvalgte Mikael Sorth Andersen.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Formanden bemærkede, at man skulle være opmærksom på, at det ikke var tilladt at ophænge opslag i opgangene om, hvornår der afholdtes generalforsamling i foreningen grundet en principiel beslutning på en tidligere generalforsamling om ikke at oplyse, hvornår en stor del af andelshaverne er væk, selvom denne ikke var i tvivl om, at dette var gjort i bedste mening.
- Der blev gjort opmærksom på, at der var problemer med det varme vand, hvor det var nødvendigt at lade vandet løbe i adskillige minutter før det blev tilstrækkeligt varmt, hvilket adstedkom et markant vandforbrug/vandspild. Formanden orienterede om, at bestyrelsen løbende arbejdede med forskellige initiativer for at reducere foreningens ressourceforbrug og at forbruget af vand også var en del heraf men, at man i en forening i A/B Haraldsteds størrelse nødvendigvis ville have udfordringer hermed



- alene grundet dette. Endvidere blev det hertil også nævnt, at vandtrykket også undertiden kunne være et problem.
- Det blev nævnt, at der var meget skrald på og ved Haraldsgade. Formanden oplyste, at denne ikke mente, at dette kunne henføres til foreningen, men at en afhjælpning måske kunne ske ved en opsætning af flere skraldespande. Formanden oplyste, at bestyrelsen gerne ville undersøge mulighederne for dette.
 - Der lød en opfordring til, at når man flyttede havemøbler fra den ene have til den anden, at man så også huskede at sætte dem tilbage. Formanden oplyste endvidere, at der kom skilte på nye havemøbler, så man ikke længere kunne være i tvivl om, hvor de hørte til, hvilket forhåbentligt også skulle medvirke til at afhjælpe problemet.
 - Formanden oplyste, at Haraldsgade ville blive omfattet af Københavns parkeringszoner fra 2017, hvor foreningens medlemmer så ville få mulighed for at købe en årlig beboerlicens. Formanden havde tillige kontaktet Københavns Kommune om muligheden for lovlig ”parkering i to lag” men havde ikke hørt tilbage. Der blev opfordret til at parkere, så man fyldte mindst muligt og så man også altid kunne komme ud igen uden at skulle køre over fortovet. Der blev også opfordret til at passe meget på med parkeringen, idet der også var en risiko for, at man ellers fik en bøde.
 - Der blev rejst kritik af rengøringen, hvor flere gav udtryk for, at trappevaskeren var meget venlig, men at gulvene simpelthen ikke blev rene nok, hvilket angiveligt skyldtes, at vandet ikke blev udskiftet tit nok og at der tit kom skidt på væggene som følge af den måde, som vandet blev håndteret på. Generalforsamlingen drøftede i denne forbindelse også, at beboerne ikke var flinke til at flytte måtterne, når der skulle vaskes trapper og bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dette ikke var en del af trappevaskerens opgave – det måtte andelshaveren selv sørge for. Generalforsamlingen drøftede her også om der ikke med fordel kunne sættes et opslag i opgangene om, hvornår trapperne blev vasket. Formanden opfordrede endelig alle til at give bestyrelsen helt konkrete eksempler, når der var kritik af rengøringen og maile kritikken til bestyrelsen, så man havde mulighed for at tage dette med viceværten i fald, at bestyrelsen var enig heri.
 - Det oplystes, at der var udfald på det trådløse internet. Formanden oplyste, at dette nok skyldtes antallet af trådløse enheder i området, der typisk var konfigureret til at bruge samme kanal, hvorfor man med fordel kunne ændre dette, hvilket man kunne finde yderligere oplysninger om på Haraldsted.net og danskkabeltv.dk.
 - Cykelparkering og behovet for en ny cykeloprydning blev også drøftet, hvilket bestyrelsen var opmærksom på, men oplyste også, at viceværten havde haft en række andre opgaver, som bestyrelsen havde prioriteret, men at det vil blive igangsat snarest.

Da der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 22.00.

Som dirigent

Lars Buck-Arentsen

Som formand

Bjørn Amdi Sloth