

## **Forslag til behandling på ordinær generalforsamling 17/5 2018**

### **Forslag fremsendt med indkaldelsen**

5a) Bestyrelsen: Indtægtsførelse af overskud fra vaskeri

### **Forslag omdelt i beboernes postkasser onsdag den 9. maj**

5b) Altangruppen: Forslag om etablering af altaner

5b.1) Bestyrelsen: tillæggsforslag om finansiering

5c) Flere andelshavere: Forslag om intern venteliste

5d) Anja Kajshøj HG 35 SH: Forslag om beskæring af træer

5e) Flere andelshavere: Forslag om diverse tiltag i haven

5e.1) Forslag om fældning af store træer

5e.2) Spiselig bærhave

5e.3) Bålområde

5e.4) Regntæt hyndeboks til brænde

5e.5) Afskaffelse af lås på gårdtoilet

5f) Louise Haugsted, HG 33, 2V: Forslag om opfriskning af bagtrapper og kældre

5g) Melanie Schupp, HG 35 1H: Forslag om afskaffelse af lås til vaskerum

5h) Judith Katz, HG 4H: Forslag om fjernelse af fuglehuse

5i) Casper Vester, HG 45 1V: Forslag om ny internetleverandør

# Forslag om etablering af altaner

A/B Haraldsteds generalforsamling, 17.05.2018

## Forslag:

Generalforsamlingen giver tilladelse til facadeændring af foreningens ejendom med henblik på at kunne opsætte altaner mod gårdsiden af ejendommen. Der ønskes mulighed for enten at montere en bred, mindre dyb altan (to vinduer) eller en smallere og dybere altan (et vindue), alt efter hvad der kan fåes byggetilladelse til hos Københavns Kommune.

## Motivation:

Vi er nogle stykker fra foreningen, som er gået sammen for at undersøge muligheden for at etablere altaner ud mod gården.

En altan mod gården giver mulighed for at nyde den skønne eftermiddags- og aftensol. Ydermere har foreningen den fordel, at vores genboer til gårdsiden er placeret langt væk, hvilket giver mere lys end på de eksisterende altaner.

I 2019 vil Metrostationen åbne. Det betyder, at Haraldsgade vil blive genåbnet for gennemkørende trafik. Det vil medføre, at der vil komme øget støjgener fra trafikken. De, der har boet her før Metrobyggepladsen blev etableret, vil kunne huske, hvor meget mindre behageligt det var at opholde sig på altanerne mod gadesiden dengang. Med en altan til gården vil man opleve et støjfrit – og grønt miljø, som vi ikke oplever på altanen mod Haraldsgade.

Vi har kontakt med altanfirmaet Balco, der tilbyder løsningsforslag til alle etager, og deltager på generalforsamlingen til at svare på eventuelle spørgsmål.

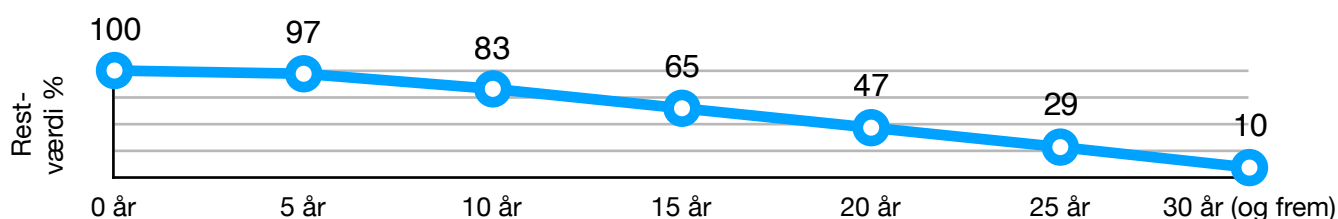
Vi vil derfor stille forslag om, at få godkendt facadeændring mod gården for at få mulighed for at etablere altaner. Stemmer du ”ja” til generalforsamlingen, er det udelukkende et ”ja” til facadeændring, og ikke hvorvidt du ønsker en altan eller ej.

## Billeder:

Vi har fået udarbejdet nogle billeder til illustration af, hvordan facaden kan komme til at se ud enten en bred eller en smal altan, og ved både fuld og delvis udbygning af altaner. Der er ligeledes både en lys og en mørk variant. Billederne vil også kunne findes i fuld opløsning på foreningens hjemmeside ([haraldsted.net](http://haraldsted.net)).

## Økonomi:

Som sagt er dette ikke et forslag, der vedrører et konkret projekt. Den præcise pris afhænger blandt andet af, hvilken type altan generalforsamlingen og/eller Københavns Kommune kan godkende samt hvor mange andelshavere, der eventuelt ønsker at bygge en altan. Vi har dog indhentet flere forskellige tilbud, og forventer at en stykpris vil lægge imellem 100.000-130.000 kr. Det fulde beløb vil tælle som individuel forbedring af lejligheden, og derfor vil kunne tillægges ved eventuelt salg. Afskrives omtrent som følger:



**Forslagsstillere:** Cornelia Bang (37, 3V), Henrik Juul (19, 3V), Louise Landtved (19, 3H)  
Pernille H. Olesen (31, 4H), Rickie Robert (21, 2V)



# Forslag til etablering af altaner

## Tillæggsforslag fra bestyrelsen angående alternativ finansieringsmodel

Bestyrelsen stiller tillæggsforslag til forslaget om etablering af altaner.

Bestyrelsen foreslår, at projektet i stedet for individuel finansiering finansieres som et *frivilligt foreningsprojekt*. Hermed forstås, at foreningen står for finansieringen af byggeprojektet, men at de samlede udgifter fordeles udelukkende på de andelshavere, der har fået altan.

### **Dette giver følgende fordele:**

- Billigere finansiering, da foreningen kan optage et realkreditlån i stedet for et almindeligt boliglån eller tilsvarende. Dette giver også større sikkerhed for andelshavere
- Ingen stiftelsesomkostninger for andelshavere, så langt flere kan være med.
- Betaling via huslejen, så det er lettilgængeligt for alle.
- *Alle andelshavere* får fordel af denne model, da værdiforøgelsen af byggeprojektet tilfalder foreningen og deles ud på *samtligde andele*.
  - Dette gør, at andelshavere, der *ikke* vælger at tilkøbe en altan, stadig vil få en værdiforøgelse af deres andel.
  - Altanerne afskrives væsentligt langsommere, når de vurderes som en del af ejendommen i stedet for som en individuel forbedring af den enkelte andel.

Baseret på erfaringer fra lignende projekter og de tilbud, altangruppen har indhentet, kan det forventes at en altan vil koste kr. 600 - 800 pr. måned. Dette er dog naturligvis kun et skøn.

## Forslag til ny § 13 – overdragelse – genetablering af intern venteliste

Forslagsstillere: Lone Roesgaard (51, st.th), Kristoffer Lund Høgh (23, st. tv.), Bjørn Amdi Sloth (43, 3. tv.)

**Motivation:** Som andelshaver i en skøn forening som vores er der ærgerligt, at man kan være tvunget af omstændighederne til at fraflytte før tid, når der bliver handlet andele i foreningen, som kunne have gjort, at man kunne blive i foreningen.

Fx kunne flere godt ønske sig at flytte op i ejendommen, så man eventuelt kan bygge op fra 4. til 5. sal og få et tredje værelse. Dette vil være en gevinst både for foreningen og andelshaverne, da vi får udbygget flere af vores ”døde” kvadratmeter, hvilket forbedrer økonomien i hele foreningen. Det kan også være andelshavere, der kunne være interesseret i en af de sammenlagte lejligheder, hvis man selv har haft familieforøgelse.

Der har altid været interne ventelister i foreningen, men de blev afskaffet i 2011 efter ”boblen”, da faldende boligpriser gjorde, at alle andele blev solgt langt under andelskronen. Nu, hvor alle andele bliver solgt til fuld pris, vil interne ventelister ikke stille sælger dårligere, da man stadig får maksimal pris for andelen og overtager indstillingsretten til den anden lejlighed, hvor muligt.

Vi stiller derfor forslag om at genindføre ventelisterne, så foreningens egne andelshavere har forrang i forhold til eksterne købere, dog med den undtagelse, at nærmeste familie har 1. prioritet.

### Nuværende § 13:

#### § 13

##### Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, har andelshaver ret til selv at indstille ny andelshaver, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Ved salg inddrages eventuelt loftsrum til foreningens videre dispositum efter bestyrelsens nærmere anvisning.

### Forslag til ny § 13:

#### § 13

##### Overdragelse

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er andelshaver berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
  - A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.
  - B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Ancienniteten på den interne venteliste er baseret på, hvor længe andelshaveren har beboet nuværende andel – dog vil erhvervelse med henblik på sammenlægning både horisontalt eller vertikalt have forrang. Alle andelshavere indtegnes automatisk på den interne venteliste ved indflytning i nuværende andel. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres med mindre, at andelen er erhvervet med henblik på sammenlægning. Hvis andelen ikke er solgt med henblik på sammenlægning tilbydes den først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen. Tilladelse til sammenlægning skal foreligge senest 6 måneder efter køb, idet andelshaveren i modsat fald er forpligtet til igen at sætte andelen til salg i overensstemmelse med nærværende paragraf, hvor indstillingsretten i så fald går retur til den oprindelige andelshaver.
  - C) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.
- (13.3) Ved salg inddrages eventuelt loftsrum til foreningens videre dispositum efter bestyrelsens nærmere anvisning.

## Forslag om beskæring af træerne

Jeg stiller forslag om beskæring af træerne, der flugter plankeværket ude i gården. De har allerede i flere år været så store, at de skygger for store dele af de bageste haver i gården samt tørrestativerne ud for nummer 27, allerede først på eftermiddagen.

Vi får derfor langt fra det fulde udbytte af solen og de nye havemøbler (bortset fra i den forreste have i gården), da det er for koldt at sidde i skyggen sidst på eftermiddagen eller om aftenen, når ikke solen kan trænge igennem trætoppene. Det giver ikke mening, at alle beboere, der gerne vil sidde i solen/varmen skal klumpe sig sammen i en enkelt have, når nu vi er så heldige at have forholdsvis god plads i gården.

Hvis ikke der er penge på budgettet under posten "vedligehold af gård" her og nu, kunne man overveje at fælde hvert andet træ, mens vi venter eller spare beskæring af træerne på legepladsen, så børnene kan bevare skygge. Dog bør man også tænke over, at det ikke bliver billigere af at vente, da beskæring af endnu større træer blot vil koste det mere.

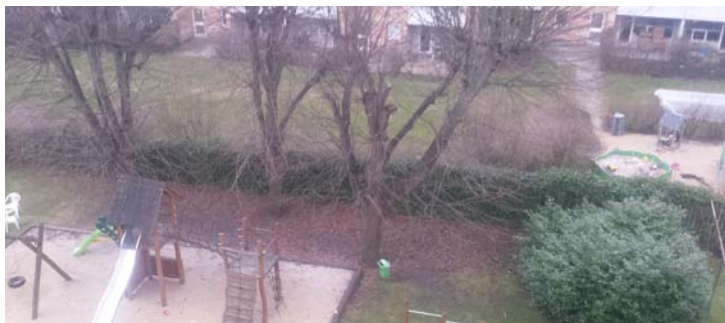
Mvh

Anja Kajshøj  
35, [st.th.](#)

PS: Jeg kan desværre ikke være til stede på generalforsamlingen og motivere forslaget, da jeg er bortrejst på det tidspunkt.

## Forslag til GF2018 fra Lisbeth & Ulla 35 4th, Lone + børn 37,4sal

### Forslag 1) Fælde de store træer på legepladsen.



Vi foreslår at fælde de 3, nu alt for store, træer på legepladsen. Området under dem er helt dødt og mosset breder sig overalt (se foto). Sommeren 2017 var haven ud for 35-39 næsten ubrugelig da der ingen sol var.

Formiddag og eftermiddag skygger kirsebær og tulipantræ det meste. De 3 store træer tager nu AL aftensolen som kun ses i det alleryderste hjørne ved hækken. Vi flygter alle op i den sidste have for at få lidt aftensol. Hele tørrepladsen overskygges (hvilket også forlænger tørretiden). Grøntsagshaven trives rigtig dårligt i skyggen og lukkes, desværre permanent ned når sæsonen slutter, da der ikke er plads andet sted i haven (sol, varme og læ langs hegnet er afgørende). Bliver forslaget vedtaget håber vi at de fældes *hurtigst* muligt så vi får solen i haven *denne* sommer..

### Forslag 2) Spændende spiselig bærhave (til især børnene)

(NB: Forudsætter at forslag 1 vedtages, ellers springes dette punkt over.)

Fjernes træerne kommer der fin sol og vi foreslår at der, hvor træerne stod, oprettes 4-5 semi-permanente højbed. I højbed foreslås: bærbuske (brombær, blåbær, hindbær, stikkelsbær) med jordbærplanter i bunden. Her kan børnene lege, plukke lækre ting og hygge sig med at vande. Kasserne kan sagtens flyttes/genbruges når endelig plan for haven en dag kommer. Foto er fra en andelsforening på Amager hvor de har disse kasser. Højbedsrammerne er billige (75,-/stk)



### Forslag 3) Bålområde med lækkert strandsand og evt. 3-4 Adirondack stole der passer til.

Bålfadet kom i brug sidste sommer med 4-5 familier der fælles hyggede med bålmad, snobrød, og pandekager. Dog oplevede vi at græsset omkring blev meget mudret og vådt. Det var svært at sidde på knæ og plænen var længe om at "rette" op efter 15 mennesker i mange timer. Vi foreslår at indramme f.eks. 3,5x3,5m og lægge lækkert strandsand og bålfad i midten.



Sand holder godt på solvarmen fra dagen, og afgiver den om aftenen så der er tørt længere. Sandet gør det også mere sikkert mht. brandfare da bålfadet bliver meget varmt. Se foto tv. for idé.



**Adirondack stolene** fås både i træ og kraftig plast. De er ideelle da de har den korrekte højde til bål (lave ben) samt brede OG vandrette armlæn til de store øl. Billedet th er fra Bjergstuen Café ved Grundtvigskirken hvis man vil prøve dem.

Samtidig kan vi anskaffe lidt billige kraftige murerspande

der er gode for børnene at sidde på. De er lette og meget stabile med den rigtige højde til bålfad og snobrødspind.

#### **Forslag 4) Regntæt hyndeboks til brænde.**

Vi kan ikke (og må ikke?) tage det tørre brænde under presenningen. Vi foreslår derfor at indkøbe en vandtæt kasse til brænde som placeres i nærheden af brændepallen Hvis Per bare sørger for at *den* er fyldt op kan folk selv hente brændet ned til grillerne herfra (evt. med trillebøren).

En regntæt og robust "Ketar hyndeboks" i sort/grå plast koster kun 175,- i Jysk. Den kan rumme 4-5 poser brænde samt et par báltæpper.

#### **Vi erfarede i 2017:**

a) Vådt brænde: Brændet under grillerne bliver desværre meget vådt. Det fugtige brænde ryger meget hvilket er både unødvendigt og meget generende. Grillerne yder ikke tilstrækkeligt ly for slagregn.

b) Ikke nok brænde: Vi måtte hente brænde *fra* de andre griller (som Per jo har brugt tid på at lægge ud) og det er jo fjollet. En bålaften med Chili Con Carne, snobrød, pandekager og popcorn krævede 2½ pose brænde.

#### **Forslag 5) Lås på gårdtoiletet?**

Vi foreslår at afmontere (eller inaktivere) låsen til gårdtoiletet. Det er træls altid at skulle låse op og der er jo faktisk en fin krog *indenfor* til at låse ved brug. Både gæster og børn skal hele tiden låses ind hvilket bare er et unødvendigt onde. Er der mon en særlig grund til at bevare låsen? Da vores mor voksede op her var der ingen port så dengang gav det jo god mening at aflåse *samtlig*e døre. Da gården i dag, med den nye port, er Fort Knox er der vel ingen grund til at toiletet er decideret aflåst?

#### **Afsluttende kommentarer**

- Lisbeth melder sig til at koordinere indkøb med Per og kan, hvis punktet vedtages, stå for etablering af højbed og planter med gårdens ivrige børn. Vi har allerede hvide og røde hindbær samt masser af gode jordbærplanter.

- Hvis sandområde til bålfad vedtages finder vi ud af at koordinere så flere evt. kan deltage og hygge om opgaven. Foreningen kan til formålet købe pizza, øl og vand når vi jo sparer en ret stor udgift til et havefirma.

PS: Hvis træerne fældes skal vi selvfølgelig også huske at træet kan bruges til bålfadene de næste sæsoner. Lisbeth har motorsavscertifikat og kan save det op hvis Per har en sav.

Med venlig hilsen og forhåbentlig dejlig sommer  
Lisbeth, Ulla, Lone, Marie, Clara og Leah



## OPFRISKNING AF VASKEKÆLDER - "GØR DET SELV" PROJEKT

Kære Alle,

Jeg tænkte om det ikke var tid til at få opfrisket vores kælderlokaler - ihvertfald dem vi bruger meget i form af vask, gennemgang osv. Det jeg tænker er en god omgang hvid maling til væggene evt lidt spartel - også maling af træværket.

Jeg håber der er nogen der vil kunne bruge en weekend, eller en dag, på at hjælpe her sommeren over, jeg er gerne projektleder på projektet.

Jeg har budgetteret med ca 17.000 pr vaskekælder.

**SAMLET PROJEKTPRIS CA 35.000,-**

Tænker det er penge der er lagt godt ud.

MVH  
LOUISE HAUGSTED, 33, 2.TV

## **Forslag om at fjerne låse på døre til vaskerum**

Jeg foreslår at fjerne låsen på dørene til vaskerummene. Udevedkommende skal bryde ind i vores gård, ind i et hus, ind i kælderen og så ind i vaskerummene. Det er efterhånden nok at skal igennem 3 forhindrenger for at få illegal adgang til vores vaskemaskiner. At fjerne låsene ville give os alle sammen en nemmere adgang til vaskefaciliteterne.

Mvh,  
Melanie

PS hvis det er et forsikringspørgsmål så foreslår jeg at fjerne låsen til vores kælder i stedet for. Altså døren i bunden af bagtrapperne.

Melanie Schupp

## **Forslag om fjernelse af fuglehuse**

Jeg foreslår, at vi fjerner de "huse", der er beregnet til fodring af fugle og at vi skriver ind i husordenen, at fodring af fugle kun må foregå med foderkugler.

Begrundelse: Der er kommet rigtig mange måger og duer og det sviner temmelig voldsomt. På trods af varmemesterens skilte, er der stadig masser af måger og duer omkring foderhusene.

Stillet af Judith Katz, 45, 4.th.

## **Forslag om ny netudbyder**

Jeg har et forslag til skift af internetudbyder i foreningen, fra Dansk Kabel TV til Andels.net.

På Haraldsted.net ligger en brochure fra Andels.net, med væsentligt højere hastigheder og lavere priser end nuværende muligheder fra Dansk Kabel TV. Etableringspris fra Andels.net lyder på 10.000,- for etablering af netværket, der tilkobles via foreningens eget fibernetværk og en 200/200 Mbit/s til 89 kr./md og en 500/500 Mbit/s til 149 kr./md.

Casper Vester