



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 17. maj 2018 kl. 19.00 afholdtes på Heimdalsgades Overbygningskole, Heimdalsgade 29-31, 2200 København N., ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Haraldsted.

Mødet havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - Forslag 5.a: Bestyrelsen stiller forslag om, at hensættelsen til fornyelse af vaskeri (note 14 i årsrapporten maksimalt udgør kr. 500.000 og ethvert overskydende beløb i stedet årligt i forbindelse med årsrapporten indtægtsføres i foreningens resultatopgørelse. Hensættelsesbeløbet til fornyelse af vaskeriet foreslåes for en god ordens skyld løbende indeksreguleres med nettoprisindekset.
 - Forslag 5.b: Altangruppen stiller forslag om etablering af altaner og Forslag 5.b1: Bestyrelsen stiller tillægsforslag om finansiering.
 - Forslag 5.c: Flere andelshavere stiller forslag om intern venteliste.
 - Forslag 5.d: Anja Kajshøj stiller forslag om beskæring af træer.
 - Forslag 5.e Flere andelshavere stiller forslag om diverse tiltag i haven.
 - Forslag 5.e1: Forslag om fældning af store træer.
 - Forslag 5.e2: Forslag om spiselig bærhave.
 - Forslag 5.e3: Forslag om bålområde.
 - Forslag 5.e4: Forslag om regntæt hydeboks til brænde.
 - Forslag 5.e5: Forslag om afskaffelse af lås på gårdtoilet.
 - Forslag 5.f: Louise Haugsted stiller forslag om opfriskning af bagtrappe og kældre.
 - Forslag 5.g: Melanie Schupp stiller forslag om afskaffelse af lås til vaskerum.
 - Forslag 5.h: Judith Katz stiller forslag om fjernelse af fuglehuse.
 - Forslag 5.i: Casper Vester stiller forslag om ny internetleverandør.
6. Valg.
7. Eventuelt



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

Andelene 7, 8(FM), 9, 10, 15, 16, 17, 21, 22, 27(FM), 34, 37, 38, 40(FM), 43, 44, 45, 47(FM), 49, 50, 61, 62, 63, 65, 70, 73, 74, 75, 79, 80, 81 (FM), 83, 85, 86, 89, 90, 91, 94(FM), 97, 99, 104(FM), 107(FM), 108, 110, 112, 113, 115, 117, 120, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 133, 134, 135(FM), 137, 138, 140, 141, 144, 146, 149, 151, 157, 162 og 163 svarende til 72 af foreningens 161 andelshavere

Endelig deltog Lars Buck-Arentsen og Peter Krontoft fra ATB samt en repræsentant fra Balco altaner.

1. Valg af dirigent og referent.

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

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

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og tillige beslutningsdygtig men dog ikke beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til de i dagsordenens punkt 5 anførte forslag, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret men såfremt forslagene kunne vedtages af mindst 2/3 af de fremmødte blandt de afgivne ja/nej-stemmer, så kunne forslagene foreløbigt vedtages med henblik endelig stillingtagen på en efterfølgende generalforsamling.

Dirigenten foreslog herefter, at den byggetekniske del af dagsordenens punkt 5.b omhandlende altaner blev behandlet først, da der var en repræsentant fra altanfirmaet Balco tilstede, som kunne besvare spørgsmål fra salen. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

(For at bevare kronologien i referatet, så refereres den byggetekniske gennemgang og spørgsmål hertil dog i forbindelse med behandlingen af punktet under forslag 5.b)

Efterfølgende gennemgangen af den byggetekniske del omhandlende altaner med spørgsmål og debat, gik generalforsamlingen herefter tilbage til dagsordenen efter forinden at have takket repræsentanten fra Balco for dennes deltagelse i generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning.

På vegne af bestyrelsen aflagde Bjørn Amdi Sloth som formand herefter bestyrelsens beretning.

Den fulde beretning kan downloades fra foreningens hjemmeside *haraldsted.net* i løbet af få dage.

Generalforsamlingen stillede løbende nogle afklarende spørgsmål til beretningen, der besvaredes til generalforsamlingens tilfredshed.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.



3. Forelæggelse af årsrapport og godkendelse af årsrapporten.

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Svend Dørfffer. Årsrapporten for 2017 udviste et årets resultat på minus kr. 561.196 og et kontant resultat efter afdrag på prioritetsgæld på minus kr. 1.609.160.

Lars Buck-Arentsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten og redegjorde for, at resultatet var ekstraordinært påvirket af låneomlægningen med kr. 1.987.700, som foreningen fremadrettet ville få glæde af, hvad der også fremgik af budgettet for 2018. I forbindelse med gennemgangen af noterne oplyste formanden tillige, at der i det indeværende år havde været et fald på eludgifterne på kr. 25.000 efter, at foreningen havde fået den fulde effekt af den lydstyring, der blev monteret på kælderbelysningen i 2016.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2017 og herunder en værdiansættelse på kr. 144.998.550. Dette svarer til en andelskurs på kr. 13.896,07 pr. indskudskrone med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom på kr. 31.652.140 baseret på den indhentede valuarvurdering fra Furesøgruppen pr. 31.12.17.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2018, der – baseret på en 1,7 % stigning af boligafgiften pr. 1.7.18 – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 7.976.872 og samlede udgifter på kr. 4.811.750 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 1.348.622 og et kontant resultat på kr. 133.372.

Formanden bemærkede i forbindelse med gennemgangen af budgettet, at der er henlagt kr. 500.000 til projektvedligeholdelse i tillæg til kr. 1.000.000, som foreningen henlægger til normal driftsvedligeholdelse af ejendommen.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte dette.

5. Forslag.

Under forslag drøftedes følgende:

Forslag 5.a: Bestyrelsen stiller forslag om, at hensættelsen til fornyelse af vaskeri (note 14 i årsrapporten maksimalt udgør kr. 500.000 og ethvert overskydende beløb i stedet årligt i forbindelse med årsrapporten indtægtsføres i foreningens resultatopgørelse. Hensættelsesbeløbet til fornyelse af vaskeriet foreslås for en god ordens skyld løbende indeksreguleres med nettoprisindekset.

Formanden motiverede forslaget, hvorefter generalforsamlingen efter en kort drøftelse gik til afstemning, hvor forslaget enstemmigt blev vedtaget.



Forslag 5.b: Altangruppen stiller forslag om etablering af altaner og Forslag 5.b1: Bestyrelsen stiller tillæggsforslag om finansiering.

Altangruppen motiverede indledningsvis forslaget, hvorefter gruppen introducerede repræsentanten fra Balco, der herefter gennemgik de to arbejdsforslag, som altanfirmaet havde præsenteret til foreningens altangruppe.

Der var i forbindelse med gennemgangen en livlig spørgelyst og debat fra generalforsamlingen, der omfattede følgende hovedpunkter:

- Det præciseredes af altangruppen, at altanforslaget omfatter muligheden for enten at montere en bred, mindre dyb altan (der dækker to vinduer) eller en smallere og dybere altan (der dækker ét vindue) alt efter, hvad der kan opnås byggetilladelse til hos Københavns Kommune.
- Det blev drøftet om foreningen også kunne risikere at opleve vibrationsproblemer fra de nye altaner, som det er tilfældet med de nuværende gadevendte altaner, hvor repræsentanten fra Balco gjorde opmærksom på, at dette ikke ville være tilfældet, idet altanfirmaets konstruktion var en helt anden end den tidligere anvendte, der netop tog højde for både vibrationer fra brugen af altaner og fra omgivelserne.
- Det blev drøftet, at radiatorerne ville skulle flyttes som følge af altanerne og at dette tillige var helt normalt og at der afhængigt af andelshavernes egne indretninger og installationer ville blive fundet individuelle løsninger herfor i fald, at det var nødvendigt.
- Der blev forespurgt til, hvorvidt befæstningen af altanerne ville kunne foranledige en ”kuldebro” i gulvet, som nogle andelshavere havde problemer med fra de nuværende altaner. Hertil kunne repræsentanten fra Balco oplyse, at dette ikke ville blive tilfældet, idet de nye altaner ikke ville blive hæftet i gulvet i de foreslåede løsninger.
- Der blev forespurgt til om der kunne komme en udgang til altanen via køkkenet, hvis det var muligt og man ønskede dette, hvilket der ikke var nogle problemer med under forudsætning af, at byggetilladelsen i så fald endte med at være baseret på den altanløsning, der strakte sig over to vinduer.
- Der blev forespurgt til skyggepåvirkningen fra altanerne og herunder, hvor meget man som underbo skulle forvente, at altanerne ville skygge og herunder om dette var blevet beregnet. Repræsentanten fra Balco oplyste, at en sådan beregning ikke var foretaget men, at dette selvfølgelig var noget som kommunen var involveret i forhold til udstedelse af byggetilladelse. I denne forbindelse supplerede både bestyrelse og dirigent med, at dette jo netop også var baggrunden for, at et altanprojekt skulle vedtages med kvalificeret flertal svarende til en vedtægtsændring, idet foreningens ejendom ikke var født med altaner til gårdside.
- Det blev drøftet, hvor mange af foreningens andelshavere, der ikke kunne få altan, hvortil formanden tilkendegav, at så mange som muligt skulle have tilbuddet om mulighed for opsætning af altaner – inklusiv lejligheder i stueplan - men at forventeligt 12 andele ikke ville kunne få altan, grundet trappeskakterne.
- Der blev forespurgt til forventelig længde for byggeriet, hvortil repræsentanten fra Balco oplyste, at hele byggeperioden forventeligt ville vare i niveauet 5-7 måneder men, at selskabet arbejdede med mobile arbejdsplatforme og ikke stilladser, hvorfor byggeprocessen for den enkelte opgang var betydeligt kortere end dette selvom der selvfølgelig i hele perioden var behov for løbende materielle leverancer til de nye altaner, der skulle opsættes.

- Der var i forbindelse med drøftelsen af radiatorernes placering også en drøftelse af, hvorvidt foreningen samtidig med fordel kunne klargøre noget til den senere forventelige overgang fra foreningens nuværende etstrengede varmesystem til et tostrengt varmesystem afhængigt af, hvorvidt det kunne give mening.
- Generalforsamlingen drøftede også, hvorvidt opsætning af nye altaner ville give forøgede støjgener ved fester i foreningen, da der var frygt for, at festens deltagere ville trække ud på altanen og medføre yderligere støj. Til dette svarede formanden, at der allerede var regler for fester i foreningen men, at bestyrelsen selvfølgelig ville være opmærksom at få tilpasset foreningens husorden i fald, at man vedtog projektet.
- Der blev også forespurgt til om man kunne betale altanen kontant, hvis man ønskede dette, hvortil formanden oplyste, at dette ikke var muligt i ændringsforslaget fra bestyrelsen, der alene var baseret på en finansiering via foreningen, som bestyrelsen varmt anbefalede, idet en eventuel merværdi af altanerne i så fald tilfaldt alle andelshavere – uanset om andelshaveren fik opsat altan eller ej.
- Bestyrelsen blev opfordret til, at en eventuelt efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, også blev afholdt i samme omgivelser, som den ordinære grundet forslagets betydning for alle i foreningen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Dirigenten og formanden foreslog herefter, at generalforsamlingen stemte om forslag 5.b1, der var bestyrelsens ændringsforslag baseret på, at finansieringen ikke skulle ske individuelt men i stedet via foreningen og med en aftalt boligforbedring for de andelshavere, der fik altan. Det præciseredes, at hvis dette forslag faldt, så ville dirigenten herefter sætte det oprindelige forslag 5.b til afstemning.

Dirigenten bemærkede herefter igen, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til det anførte forslag men, at forslaget dog kunne foreløbigt vedtages med henblik på endelig stillingtagen på en efterfølgende generalforsamling såfremt mindst 2/3 af de afgivne ja/nej stemmer tilsluttede sig forslaget.

Herefter gik generalforsamlingen til afstemning, hvor forslaget blev foreløbigt vedtaget med 54 stemmer for. 12 andelshavere stemte imod.

Forslag 5.c: Flere andelshavere stiller forslag om intern venteliste.

Forslagsstillerne motiverede forslaget, hvorefter generalforsamlingen havde en længere drøftelse heraf.

Forespurgt om de andelshavere, der allerede var i gang med et salg, ville blive berørt af forslaget, kunne formanden oplyse, at dette ikke var tilfældet, idet forslaget tillige var et forslag om en ændring af vedtægten, hvorfor også dette forslag ikke kunne endeligt behandles på foreningens ordinære generalforsamling. Tillige oplyste bestyrelsen, at man ej heller ville ændre på allerede igangsatte overdragelser, når/hvis forslaget blev endeligt vedtaget, hvilket generalforsamlingen tillige erklærede sig enig i.

Det præciseredes endvidere i debatten, at fristen for at give en tilbagemelding på interesse for køb via den interne venteliste skulle fastsættes til 14 dage.

Ligeledes blev der spurgt om, hvorledes det kunne påvirke prisen, hvortil Lars Buck-Arentsen gjorde det klart, at et køb fra en venteliste altid vil skulle være til maksimalpris.



Dirigenten bemærkede herefter igen, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til det anførte forslag. Forslaget kunne dog foreløbigt vedtages med henblik på endelig stillingtagen på en efterfølgende generalforsamling såfremt mindst 2/3 af de afgivne ja/nej stemmer tilsluttede sig forslaget.

Herefter gik generalforsamlingen til afstemning, hvor forslaget blev foreløbigt vedtaget. 54 andelshavere stemte for mens 10 andelshavere stemte imod.

Grundet tidspres blev forslagene herfra og fremad som udgangspunkt gennemgået fra bestyrelsens side, før de blev sendt til afstemning. Der fandt altså ikke som udgangspunkt yderligere motivation sted fra forslagsstillernes side.

Forslag 5.d: Anja Kajshøj stiller forslag om beskæring af træer.

Forslagsstilleren var ikke tilstede, og i stedet gennemgik formanden forslaget og på bestyrelsens vegne oplyste, at bestyrelsen tilsluttede sig forslaget og herunder også, at forståelsen af forslaget var, at bestyrelsen tillige løbende fremadrettet skulle drage omsorg for, at beskæringen blev holdt ved lige.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget blev vedtaget. Én andelshaver stemte imod.

Forslag 5.e Flere andelshavere stiller forslag om diverse tiltag i haven.

Forslag 5.e1: Forslag om fældning af store træer.

På bestyrelsens vegne oplyste formanden, at bestyrelsen ikke kunne støtte op om forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget faldt. To andelshavere stemte for.

Forslag 5.e2: Forslag om spiselig bærhave.

Forslaget udgik som følge af, at forslag 5.e.1 var blevet forkastet.

Forslag 5.e3: Forslag om bålområde.

Forslaget blev gennemgået af formanden med enkelte kommentarer fra forslagsstillere.

Formanden udtrykte på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen var imod det specifikke forslag men i stedet gerne så, at forslaget indgik i haveudvalgets videre arbejde.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget blev forkastet. 10 andelshavere stemte for forslaget.

Forslag 5.e4: Forslag om regntæt hyndeboks til brænde.

Forslaget blev gennemgået af formanden, hvorefter forslaget blev sat til afstemning, hvor forslaget blev vedtaget. Én andelshaver stemte imod.



Forslag 5.e5: Forslag om afskaffelse af lås på gårdtoilet.

Forslaget blev gennemgået af formanden og oplyste på bestyrelsens vegne, at bestyrelsen ikke kunne stemme for forslaget, da det ville kunne give uvedkommende adgang til toilettet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslag faldt. 12 andelshavere stemte for forslaget.

Forslag 5.f: Louise Haugsted stiller forslag om opfriskning af bagtrappe og kældre.

Forslaget om opfriskning af bagtrapper og kældre blev gennemgået af formanden. Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor forslaget faldt. To stemte for.

Forslag 5.g: Melanie Schupp stiller forslag om afskaffelse af lås til vaskerum.

Formanden motiverede forslaget på vegne af forslagsstiller, der ikke havde mulighed for at være tilstede.

Formanden opfordrede i denne forbindelse de opgange, som ikke har direkte adgang til vaskerummene om at benytte kælderskaktene udefra. Dette af hensyn til beboere i de berørte opgange i forhold til støj og kulde om vinteren.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen til afstemning, hvor forslaget faldt. 14 andelshavere stemte for.

Forslag 5.h: Judith Katz stiller forslag om fjernelse af fuglehuse.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag og bemærkede, at der bliver kastet brød ud fra vinduerne, hvilket tiltrak større fugle.

I denne forbindelse bad formanden specifikt om, at det blev ført til referat, at der under ingen omstændigheder må kastes brød ud til fugle fra vinduerne eller på anden måde fodres med brød på de åbne arealer.

Bestyrelsen vil derudover se på muligheden for at begrænse større fugles adgang til foderbrætterne samt stille forslag om en tilpasning af husordenen på dette punkt.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning, hvor forslaget faldt. 12 andelshavere støttede forslaget.

Forslag 5.i: Casper Vester stiller forslag om ny internetleverandør.

Forslagsstilleren trak sit forslag, da bestyrelsen gjorde opmærksom på, at et skifte ville betyde, at omkring 11 andelshavere herved ville miste deres fastnetforbindelse. Formanden havde samtidig på vegne af bestyrelsen givet udtryk for, at bestyrelsen altid var villige til at se på alternative muligheder, hvis pris/ydelsesforholdet så interessant ud, men at en beslutning om skift til en specifik leverandør ikke burde træffes af en generalforsamling, uden at bestyrelsen har været en del af processen.



6. Valg.

Formanden Bjørn Amdi Sloth og bestyrelsesmedlem Maria Petersen var på ordinært valg og begge var indstillet på at modtage genvalg.

Dirigenten forespurgte, hvorvidt der var yderligere kandidater som formand, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter generalforsamlingen med applaus genvalgte Bjørn Amdi Sloth som foreningens formand.

Der var ligeledes ikke modkandidater til Maria Petersen som bestyrelsesmedlem, hvorfor denne tillige genvalgte med applaus.

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

Bjørn Amdi Sloth, formand	På valg 2020
Maria Petersen, bestyrelsesmedlem	På valg 2020
Anna Eistrup, næstformand	På valg 2019
Xenia Bartholdy, bestyrelsesmedlem	På valg 2019
Mathias Lykke Poulsen, bestyrelsesmedlem	På valg 2019

Som suppleanter genvalgte Karin Holk Nielsen og Allan Bjerreskov Jensen.

Som intern revisor genvalgte Mikael Sorth Andersen.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Bestyrelsen oplyste, at man vil gennemgå brandsikkerheden i ejendommen og i den forbindelse blev det indskærpet af formanden, at pladerne på dørene under ingen omstændigheder måtte fjernes, da de netop sidder der af hensyn til brandsikkerheden.
- Der blev gjort opmærksom på, at rørgennemføringen på badeværelset ved faldstammen ikke er helt tæt, hvorfor man skal være påpasselig ved gulvvask for at undgå, at der forekommer udstrømmen af vand til underboen.
- Der blev gjort opmærksom på, at det kolde vand nogle gange var varmt, hvortil bestyrelsen oplyste, at dette forekom, når der var tale om defekte blandingsbatterier, og at man i disse tilfælde skulle kontakte foreningens varmemester.
- På foranledning oplyste bestyrelsen, at den kommende hovedrengøring af fortrapperne tillige ville omfatte bagtrapperne.
- Der lød en opfordring til at henvende sig til Anna Eistrup i bestyrelsen i fald, at man som andelshaver havde lyst til at indgå i foreningens haveudvalg.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.35.



Som dirigent

Som formand

Lars Buck-Arentsen

Bjørn Amdi Sloth

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjørn Amdi Sloth

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-881594405542
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 14:38:40
Underskrevet med NemID

Anna Eistrup

Næstformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-059046655814
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2018 kl.: 08:41:16
Underskrevet med NemID

Xenia Rødgaard Bartholdy

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-142691775949
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2018 kl.: 12:37:09
Underskrevet med NemID

Maria Petersen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-165546857188
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 14:13:04
Underskrevet med NemID

Mathias Lykke Poulsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-639484172543
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 22:08:01
Underskrevet med NemID

Lars Buck-Arentsen

Dirigent NEM ID
RID: 1264075069442
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2018 kl.: 14:13:58
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 54d9e14aRHty11768097