

Referat ordinær generalforsamling

A/B Haraldsted

Torsdag den 20. maj 2019 kl. 19.00 afholdtes i Osramhuset, Valhalsgade 4, 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.
 - a. Forslag om maksimalt lovligt lejeniveau ved fremleje (Bestyrelsen)
 - b. Forslag om vedtægtsændring vedrørende deloverdragelser (Bestyrelsen)
 - c. Forslag om etablering af automatisk sæbedoseringsanlæg (Pernille Olesen, HG 31, 4H)
 - d. Forslag om valg af ny Internetudbyder (Bestyrelsen/Internetudvalget)
 - e. Forslag om optagelse af nye realkreditlån (Bestyrelsen)
 - f. Forslag om afskaffelse af andelsbeviser (Bestyrelsen)
 - g. Forslag om ændring af husorden vedrørende fuglefodring (Bestyrelsen)
 - h. Forslag om montering af vandmålere på brugsvand (Bestyrelsen)
 - i. Forslag om renovering af kælderareal og køkkentrappe (Louise Haugsted, HG 33, 2V)
6. Valg
7. Eventuelt.

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

Andelene:

HG19: st.tv. (1), 3.tv. (7), 3.th. (8), 4.tv.(FM) (9), 4.th. (10)

HG21: 2.tv. (15), 2.th. (16), 3.tv. (17), 4.th. (20)

HG23: st.th. (22), 2.tv. (25), 2.th. (26), 3.tv. (27)

HG25: 2.th. (36)

HG27: st.tv. (41), 1.tv. (43), 4.tv. (49), 4.th. (50)

HG29: 3.th. (58)

HG31: st.th. (62), 4.th. (70)

HG33: 1.th. (74), 2.tv. (75), 4.tv. (79), 4.th. (80)

HG35, st.tv. (81), st.th. (82), 1.tv. (83), 1.th. (84), 2.tv. (85), 3.tv. (87), 4.tv. (89), 4.th. (90)

HG37: st.th.(FM) (92), 1.tv. (93), 2.tv. (95), 3.th. (98)

HG39: st.tv. (101), 2.tv. (105)

HG41: 2.tv. (115), 2. th. (116), 3.tv. (117), 4.tv. (119), 4.th. (120)

HG43: 2. sal (126), 3.tv. (127), 4.tv. (129)

HG45: st.th. (132), 1.tv. (133), 4.th. (140)

HG47: st.tv. (141), 2.th. (146), 4.tv. (149)

HG49: st.(FM) (151)

HG51: 1.tv. (162), 2.tv. (165)

Svarende til 56 af foreningens 161 andelshavere

Endelig deltog Lars Buck-Arentsen og Steffen Dahl Madsen fra Azets ATB.

1. Valg af dirigent og referent.

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

Formanden foreslog herefter Lars Buck-Arentsen fra Azets ATB som dirigent og Steffen Dahl Madsen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

2. Bestyrelsens beretning.

På vegne af bestyrelsen aflagde Bjørn Amdi Sloth som formand herefter hovedpunkterne i bestyrelsens beretning, der var blevet udsendt i forbindelse med udsendelsen af indkomne forslag.

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

Der blev spurgt ind til muligheden for udbygning af eksisterende andele med inddragelse af m² på loftet, hvortil formanden kunne oplyse, at man for nærværende havde en principbeslutning fra en tidligere generalforsamling om, at andelshaverne kunne tilkøbe m² med en rabat på 70 % i forhold til den til enhver tid gældende m² pris herfor.

Generalforsamlingen drøftede også kort muligheden for støjdemning af vinduer, hvorfor formanden oplyste, at bestyrelsen også havde dette med i planerne, da der for nærværende kunne søges tilskud fra Københavns Kommune hertil, da Haraldsgade var klassificeret som en støjplaget gade.

Der blev også spurgt ind til, om det var muligt at tage gulv-til-loft-vinduer med i forbindelse med altanprojektet. Hertil oplyste formanden, at dette ikke var muligt på nuværende tidspunkt, da dette i givet fald først skulle vedtages af og på en generalforsamling i så fald.

Formanden orienterede i beretningen om, at ATB var blevet til Azets ATB og bad Lars Buck-Arentsen om at sætte et par ord herpå, hvilket denne efterfølgende gjorde.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsrapport og godkendelse af årsrapporten.

Lars Buck-Arentsen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Svend Dørffer. Årsrapporten for 2018 udviste et årets resultat på kr. 3.052.579 og et kontant resultat efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.837.519.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2018 og herunder en værdiansættelse på kr. 148.989.117. Dette svarer til en andelskurs på kr. 14.278,51 pr. indskudskrone med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom på kr. 31.785.000 baseret på den indhentede valuarvurdering fra Furesøgruppen pr. 31.12.18.

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 2019, der – baseret på en 1 % stigning af boligafgiften pr. 1.7.19 – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 8.088.184 og samlede udgifter på kr. 5.013.650 således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 1.280.534 og et kontant resultat på kr. 41.034.

Generalforsamlingen drøftede kortvarigt budgettet, hvorefter generalforsamlingen godkendte dette.

5. Forslag.

Under forslag drøftedes følgende:

Forslag 5.a: Bestyrelsen stiller forslag om maksimalt lovligt lejeniveau ved fremleje.

Formanden motiverede forslaget på vegne af bestyrelsen. Generalforsamlingen havde herefter en kort drøftelse af forslaget.

Det blev i debatten af forslaget drøftet og afklaret, at bestyrelsen årligt ville sørge for, at der indhentes en afgørelse fra Huslejenævnet på en repræsentativ andel, og som andelshaverne kan lægge til grund ved fremleje. Dette fremgik ikke af det fremsendte forslag, hvilket var en fejl, og bestyrelsen understregede, at forslaget var tænkt således og ville blive tilrettet, hvis vedtaget. Hvis en andelshaver herefter måtte ønske selv at indhente en alternativ vurdering, så var man altid velkommen hertil, men skulle i så fald så selv afholde omkostningen hertil.

Dirigenten redegjorde dernæst for, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til forslaget, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens andelshavere var repræsenteret men, at såfremt mindst 2/3 af de afgivne ja/nej-stemmer var for forslaget, så kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på genfremsættelse på en efterfølgende generalforsamling til endelig stillingtagen.

Herefter gik generalforsamlingen til afstemning, hvor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Én andelshaver stemte imod.

Forslaget skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 5.b: Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring vedrørende deloverdragelser.

Dirigenten redegjorde på vegne af bestyrelsen for forslaget, der principielt omhandlede muligheden for at gennemføre delsalg smidigere og billigere.

Dirigenten redegjorde dernæst for, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig stillingtagen til forslaget, der krævede, at mindst 2/3 af foreningens andelshavere var repræsenteret men, at såfremt mindst 2/3 af de afgivne ja/nej-stemmer var for forslaget, så kunne forslaget foreløbigt vedtages med henblik på genfremsættelse på en efterfølgende generalforsamling til endelig stillingtagen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvor forslaget enstemmigt blev foreløbigt vedtaget og herefter kan genfremsættes til endelig stillingtagen på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 5.c: Pernille Olesen 31, 4. th. stiller forslag om etablering af automatisk sæbedoseringsanlæg.

Forslagsstilleren motiverede forslaget, hvorefter generalforsamlingen havde en længere drøftelse af forslaget. Pernille Olesen havde tillige indhentet tilbud på etableringen, der beløb sig til knapt kr. 40.000 + moms pr. vaskeri inklusive en toårig serviceaftale samt undervisning i, hvordan systemet fungerede.

Generalforsamlingen forespurgte i debatten til, hvorledes systemet fungerede i forhold til uld og andre specielle vaskemidler. Forslagsstilleren Pernille Olesen uddybede, at systemet kunne slås fra, så man selv kan bruge specielt vaskemiddel til fx uld eller skyllemiddel, såfremt dette ønskedes.

Efterfølgende drøftede generalforsamlingen også både miljø- og allergiforhold, og det blev i denne forbindelse også uddybet, at sæbedoseringsanlægget var baseret på et allergivenligt vaskemiddel.

Der blev uddybet, at det indhentede tilbud var baseret på et system, hvor den automatiske vaskemiddeldosering ville kunne slås fra. Herefter var det muligt, at komme sit eget vaskemiddel direkte i maskinen.

Det blev desuden præciseret, at prisen per vask ville blive tilpasset ift., om man valgte automatisk dosering eller ej.

Følgende forslag og delforslag med yderligere præciseringer blev sat til afstemning med accept fra forslagsstilleren:

Forslag 1 var forslaget i sin oprindelige ordlyd. Forslaget faldt. 10 andelshavere stemte for.

Forslag 2 var baseret på, at den automatiske dosering skulle kunne slås fra, så det var muligt at bruge egen sæbe i alle maskinerne. Dette delforslag blev vedtaget med et stort flertal.

Forslag 3 var baseret på, at hvis det ikke var muligt at få systemet sat op således, at den automatiske dosering kunne slås fra, og man kunne bruge eget vaskemiddel, så skulle det automatiske system sættes op på to ud af tre maskiner i hvert vaskeri. Hertil skulle bookingsystem også opdateres, så det var muligt at booke både med og uden automatisk sæbedosering. Forslag 3 blev herefter tillige vedtaget. Fire stemte imod. Intentionen var, at forslag 3 alene kom i betragtning i fald, at det skulle vise sig umuligt at gennemføre forslaget som anført og vedtaget i forslag 2.

Forslag 5.d: Bestyrelsen/Internetudvalget stiller forslag om ny internetudbyder.

På vegne af forslagsstillerne gennemgik Bjørn Amdi Sloth forslaget. I gennemgangen af forslaget blev det uddybet, at etableringsomkostningerne ville udgøre cirka kr. 10.000 for hele foreningen samlet set.

Enkelte andelshavere gjorde opmærksom på, at deres abonnement – med 2 Mbit – ville blive fordyret med denne løsning. Bjørn Amdi Sloth understregede, at en gratis løsning var en del af forslaget.

Bjørn Amdi Sloth gjorde desuden opmærksom på, at YouSee havde varslet, at krydsfeltet muligvis skulle ombygges for 70.000 kr. ved valg af denne løsning. Dette forventede han dog at kunne finde en løsning på.

Forslaget blev efter en kort drøftelse sat til afstemning, hvor forslaget blev vedtaget. Én andelshaver stemte imod.

Forslag 5.e Bestyrelsen stiller forslag om optagelse af nye realkreditlån.

Formanden Bjørn Amdi Sloth gennemgik nøje forslaget, der var baseret på, at bestyrelsen fik mandat til at kunne optage yderligere realkreditfinansiering baseret på, at man konverterede besparelsen ved den netop gennemførte omlægning af foreningens lån samt, at hensættelsen til projektvedligeholdelse blev aktiveret i form af ny belåning med tillæg af de likvide midler, som foreningen allerede havde opsparet og som udgjorde omkring kr. 6 mio.

Samlet set var der tale om et rammemandat på op til kr. 34,5 mio., som bestyrelsen bad om mandat til at kunne bruge til vedligeholdelse af foreningens ejendom og som på basis af ovenstående ikke ville medføre en særskilt ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen gjorde samtidig opmærksom på, at man allerede på nuværende tidspunkt havde hensat omkring cirka kr. 32 mio. som hensættelse til beskyttelse af foreningens andelsværdier ved værdiforringelse enten ved en nedsættelse af vurderingen eller ved udførelse af arbejder på ejendommen, der alene var at betragte som vedligeholdelse.

Bestyrelsens præmis for forslaget var således, at man her aktiverede hensættelsen i det omfang, at foreningen gennemførte vedligeholdelse således, at man fastholdt andelsværdierne status quo.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor generalforsamlingen gav bestyrelsen det ønskede mandat til at kunne gennemføre den fremtidige vedligeholdelse af foreningens ejendom og aktivere modregning i udgifterne til vedligeholdelse for at sikre uændrede andelsværdier. Én andelshaver stemte imod.

Bestyrelsen har med vedtagelsen af forslaget bemyndigelse til at gå videre med optagelse af lån på op til kr. 28,5 mio. og vedligeholdelse på kr. 34,5 mio. af foreningens ejendom og herunder underskrive alle dokumenter i denne forbindelse.

Forslag 5.f: Bestyrelsen stiller forslag om afskaffelse af andelsbeviser.

Lars Buck-Arentsen fra Azets ATB gennemgik motiveringen af forslaget på vegne af bestyrelsen.

Generalforsamlingen forespurgte til, hvorvidt andelsbeviserne stadig repræsenterede en værdi, og hvad man så ville sætte i stedet for andelsbeviser, hvis forslaget blev vedtaget.

Hertil oplyste Lars Buck-Arentsen fra Azets ATB, at et andelsbevis ingen betydning havde, og at det var overdragelsesaftalen, der udgjorde det juridiske grundlag, men at det omvendt var således, at hvis man i en forening havde andelsbeviser, og man som andelshaver havde forlagt sit andelsbevis, så var der her behov for, at de blev genudstedt ved et salg, hvilket indbefattede en udgift for sælger.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget enstemmigt blev vedtaget.

Forslag 5.g: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husorden vedrørende fuglefodring.

Forslaget blev gennemgået af formand Bjørn Amdi Sloth, hvor denne henviste til drøftelsen på den ordinære generalforsamling i 2018, som dannede baggrund for forslaget.

Generalforsamlingen forespurgte til, hvorvidt der alene var tale om, at man med forslaget forbød fodring med brød, hvilket bestyrelsen bekræftede var tilfældet således, at der stadig godt måtte fordres med fuglekugler, frø og lignende.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget enstemmigt blev vedtaget.

Forslag 5.h: Bestyrelsen stiller forslag om montering af vandmålere på brugsvand.

Formanden Bjørn Amdi Sloth gennemgik forslaget på vegne af bestyrelsen, der var baseret på, at der blev monteret målere på stigstrengene for at opnå et lavere vandforbrug og give en mere fair fordeling af udgifterne. Forslaget havde en samlet udgift på kr. 250.000.

Herefter havde generalforsamlingen en drøftelse af forslaget og herunder de fremtidige omkostninger til udfærdigelse af vand- og varmeregnskab. Hertil supplerede Bjørn Amdi Sloth med, at foreningen faktisk kalkulerede med en besparelse på disse poster fra cirka kr. 52.000 til fremadrettet omkring kr. 40.000.

Der blev kort talt om vandforbruget, som fremadrettet efter opsætning ville skulle betales af den enkelte andelshaver efter forbrug, og at vaskeriet selvfølgelig også skulle betale for sin andel af vandforbruget ved en vedtagelse af forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget blev vedtaget. Tre andelshavere stemte imod.

Forslag 5.i: Louise Haugsted 33, 2. tv. stiller forslag om renovering af kælderareal og køkkentrappe.

Louise Haugsted gennemgik som forslagsstiller baggrunden for og intentionen med forslaget.

Herefter havde generalforsamlingen en længere debat af forslaget og den prioritering, som foreningen med fordel skulle have, og bestyrelsen oplyste herunder, at man anbefalede, at man stemte nej til forslaget, da man ikke var enig i, at forslaget var udtryk for den bedste prioritering af foreningens midler til vedligeholdelse, og at man i bestyrelsen hellere så, at man prioriterede de projekter, som bestyrelsen havde redegjort for i beretningen.

Efter en længere debat blev forslaget sat til afstemning, hvor forslaget faldt. Tre andelshavere stemte for forslaget.

6. Valg.

Bestyrelsesmedlemmerne Anna Eistrup, Xenia Bartholdy samt Mathias Lykke Poulsen var ordinært på valg. Maria Petersen var fraflyttet foreningen, hvorfor der var et etårigt mandat til bestyrelsen, der var på valg.

Mathias Lykke Poulsen og Anna Eistrup modtog gerne genvalg, hvorimod Xenia Bartholdy ikke modtog genvalg. Som nye bestyrelsesmedlemmer opstillede Rickie Robert og Frederik Kaptain. Alle blev valgt med applaus. Rickie Robert modtog mandatet for et år.

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

| | |
|--|--------------|
| Bjørn Amdi Sloth, formand | På valg 2020 |
| Rickie Robert, bestyrelsesmedlem | På valg 2020 |
| Anna Eistrup, næstformand | På valg 2021 |
| Frederik Kaptain, bestyrelsesmedlem | På valg 2021 |
| Mathias Lykke Poulsen, bestyrelsesmedlem | På valg 2021 |

Som suppleanter genvalgte Allan Bjerreskov Jensen, som 1. suppleant og Karin Holk Nielsen, som 2. suppleant.

Som intern revisor genvalgte Mikael Sorth Andersen.

7. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Problemerne med det varme vand blev drøftet. Bestyrelsen redegjorde for, at man nu som midlertidig løsning havde en pumpe-løsning, som skulle sørge for, at det varme vand kommer hurtigere op igennem rørene, men at dette omvendt også betød, at man undertiden havde markante temperatursvingning på det varme vand. Formanden uddybede, at tidshorizonten for en løsning af problemerne med det varme vand var forventeligt indenfor et år.
- Der blev talt om den nye port, som nu fungerede til alles tilfredsstillelse. Hertil blev der spurgt om, hvorvidt hegnet ud til Krakas plads og omkring skurene kunne forbedres således, at uvedkommende kunne holdes ude. Formanden gennemgik kort punktet, da man tidligere havde diskuteret fordele og ulemper ved dette. Sidst var man kommet frem til, at der ikke skulle gøres yderligere, da hegnet ville komme til at virke voldsomt med pigtråd.
- Altanprojektet blev kort drøftet. Formanden oplyste, at næste skridt vil være, at når man i altanudvalget var helt afstemt på løsningen, så ville Azets ATB herefter udsende tilsagnsbreve til alle andelshavere, hvorefter der så vil blive udarbejdet en ansøgning til Københavns Kommune, da der skulle foreligge en præcis ansøgning, som Københavns Kommune så herefter kunne tage stilling til.
- Bestyrelsen oplyste, at der var indkøbt en elektrisk sækkevogn, som man kunne låne af varmemesteren.
- Det blev oplyst af bestyrelsen, at i forhold til det fornyligt udsendte tilbud fra Københavns Kommune om kildesortering af affald, ville bestyrelsen undersøge dette nærmere samt informere alle, når der forelå en tilbagemelding fra Københavns Kommune.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.45.

Dokumentet er digitalt signeret af dirigent og formand. Se vedhæftede underskriftsblad.

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

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-881594405542

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2019 kl.: 14:24:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Buck-Arentsen

Som Dirigent

RID: 1264075069442

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2019 kl.: 13:15:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c979f6caRKM22776769

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.