

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Haraldsted

Torsdag den 21. maj 2015 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 og bestyrelsen foreslår en 0,7% regulering af boligafgiften.
5. Forslag.
  - Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af det eksisterende kontantlån til nyt 2 % kontantlån med løbetid på 30 år samt mandat til omlægning af stående lån til nyt kontantlån inden/senest i forbindelse med udløb af afdragsfrihed pr. 1.4.16 af eksisterende lån.
6. Valg.
  - Valg af næstformand. Anna Eistrup modtager valg
  - På ordinært valg er Casper Mathiesen og Mathias Poulsen. Begge modtager genvalg
7. Eventuelt.

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

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

I alt var 45 andelshavere repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Endelig deltog Lars Buck-Arentsen & Mark Skovbye Eg 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 Skovbye Eg Olsen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Lars Buck-Arentsen konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med ATB's indkaldelse af 20. april og tillige beslutningsdygtig.

### **2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var forinden generalforsamlingen blevet uddelt til alle andelshavere og dirigenten forespurgte, hvorvidt der var nogle spørgsmål eller bemærkninger hertil, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

*Bestyrelsens beretning er ligeledes at finde på foreningens hjemmeside [haraldsted.net](http://haraldsted.net).*

### **3. Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse af årsregnskabet**

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte årsregnskab fra Revisionsfirmaet Svend Dørffer. Årsregnskabet for 2014 udviste et driftsresultat for året på kr. 1.570.879 og et kontant resultat på kr. 979.795 efter afdrag på prioritetsgælden.

Lars Buck-Arentsen gennemgik herefter noterne til årsrapporten for 2014, hvorefter generalforsamlingen ikke havde yderligere spørgsmål. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte enstemmigt årsregnskabet for 2014 og herunder en værdiansættelse på kr. 135.434.226. Dette svarer til en andelskurs på kr. 12.979,46 pr. m<sup>2</sup> - svarende til kr. 791.747 for en typisk toværelseslejlighed - med en indbygget hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 28.025.400 baseret på den indhentede valuarvurdering pr. 31.12.2014.

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

Lars Buck-Arentsen fra ATB gennemgik herefter hovedposterne i det fremsendte budget for 2015, der var baseret på en 0,7 % stigning af boligafgiften fra 01.07.15.

Foreningen budgetterede på denne baggrund med samlede indtægter på i alt kr. 7.765.616 og samlede udgifter på kr. 4.162.550 før prioritetsrenter og afdrag på prioritetsgæld således, at foreningen budgetterede med et årets resultat på kr. 680.066 og et positivt kontant resultat på kr. 66.715.

En andelshaver forespurgte til størrelsen af den budgetterede vedligeholdelse for ejendommen for 2015, som denne syntes var meget høj set i forhold til sidste års reelle udgifter hertil. Hertil kunne formanden oplyse, at man sidste år havde brugt ekstraordinært lidt på vedligeholdelsen af ejendommen, hvilket også havde sikret foreningen et større overskud men, at bestyrelsens ide hermed var at spare op og henlægge midler til kommende års større vedligeholdelsesprojekter.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2015.



## 5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

### **Forslag 1. Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af det eksisterende kontantlån til nyt 2 % kontantlån med løbetid på 30 år samt mandat til omlægning af stående lån til nyt kontantlån inden/senest i forbindelse med udløb af afdragsfrihed pr. 1.4.16 af eksisterende lån**

Lars Buck-Arentsen motiverede forslaget på bestyrelsens vegne og oplyste, at den med indkaldelsen vedlagte beregning for konvertering af foreningens 3,5 % kontantlån til nyt 2 % kontantlån pr. 1.10.15 ikke længere var gunstig for foreningen grundet en stigning i markedsrenten, som betød, at Realkredit Danmark nu i stedet anbefalede et 2,5 % kontantlån som det mest fordelagtige kontantlån at omlægge til.

ATB havde til generalforsamlingen indhentet helt opdaterede beregninger for omlægningen, som blev uddelt til de fremmødte og nøje gennemgået af dirigenten. Beregningen var baseret på en forlængelse af løbetiden fra 27,5 år til 30 år for herved at nedbringe ydelsen mest muligt og sikre foreningen en første års besparelse på cirka kr. 240.000 og en samlet besparelse i nutidsværdi på i niveauet kr. 2,4 mio.

Generalforsamlingen drøftede herefter også status på foreningens afdragsfrie lån, hvor afdragsfriheden udløber pr. 1.4.16, hvorfor generalforsamlingen også havde en drøftelse af dette lån og hvor bestyrelsen foreslog, at man så brugte ydelsesbesparelsen fra kontantlånet til at igangsætte en delvis afdragsprofil på det afdragsfrie lån således, at man fastholdte den samlede nuværende ydelse til realkredit.

Generalforsamlingen stillede efterfølgende nogle afklarende spørgsmål, hvor også de ikke ubetydelige udgifter til en låneomlægning blev drøftet, og enkelte udtrykte bekymring omkring hyppigheden af låneomlægningen. Bestyrelsen gjorde det klart, at låneomlægning naturligvis kun finder sted, hvis enten rentevilkårene gør det profitabelt – på både kort og lang sigt – eller hvis foreningens økonomi på anden måde fordrer en omlægning.

Dirigenten fremlagde herefter det endelige forslag herunder, at man ved vedtagelse af forslaget gav bestyrelsen mandat til at omlægge kontantlånet til et nyt lån med den mest fordelagtige rente på konverteringstidspunktet og hvor ydelsesbesparelsen anvendtes til - ved refinansieringen af det afdragsfrie lån for en ny 10-årig periode - at opsplutte en del af dette til et lån med afdrag.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget, hvorefter bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte disse låneomlægninger og underskrive alle dokumenter i denne forbindelse og herunder tage stilling også til eventuel kurssikring af disse.

### **Forslag 2. Tilbud om nye priser på kommende YouSee tv-pakker**

På bestyrelsens vegne motiverede og redegjorde formanden Bjørn Amdi Sloth for forslaget og forklarede, at YouSee i forbindelse med overflytningen af engagementet fra ComX havde tilbudt foreningen at nedsætte priserne på mellem- og fuldpakken ved til gengæld at øge prisen på grundpakken.

Bjørn Amdi Sloth understregede, at bestyrelsen ikke støttede forslaget men, at bestyrelsen omvendt havde ønsket, at generalforsamlingen skulle tage endelig stilling til YouSees tilbud.



Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse af forslaget og herunder, at man ved bibeholdelse af de nuværende pakker faktisk kunne ”udkonkurrere” YouSees tilbud selv ved, at de andelshavere, som gjorde brug af mellem- og fuldpakken skiftede til grundpakken og ”bland selv” tv-kanaler. Bestyrelsen gjorde endvidere opmærksom på, at forslaget kun vedrørte tv og ikke Internet.

Dirigenten kunne herefter sætte forslaget til afstemning, hvor forslaget faldt. Der var ikke én andelshaver, der ønskede YouSees lavere priser på mellem- og fuldpakken.

### **Forslag 3. Opsætning af automatisk lysstyring i kælderopgange**

På bestyrelsens vegne motiverede og redegjorde formanden Bjørn Amdi Sloth for forslaget og oplyste, at man ved vedtagelse af forslaget om opsætning af lysstyring i resten af ejendommens kældergange ville have indtjent investeringen igen på forventeligt lige lidt over ét år. Den automatiske lysstyring ville således nedbringe tændingstiden med mindst 65 % og give en samlet besparelse til foreningen på cirka kr. 50.000 om året svarende til 1/3 af foreningens nuværende totale eludgift.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse af forslaget, hvor der blev gjort opmærksom på, at systemet overordnet set virkede efter hensigten selvom det blev bemærket, at systemet i hvert fald ét sted skulle justeres på følsomheden, idet tændingen ikke virkede optimalt. Bestyrelsen oplyste, at der selvfølgelig ville være behov for justeringer og tilpasninger heraf efter montering, og man drøftede i denne forbindelse også muligheden for at opsætte ”sus”-følere, der reagerede ved åbning af kælderdørene som en supplementsløsning, hvilket bestyrelsen lovede at se nærmere på.

Dirigenten kunne herefter sætte forslaget til afstemning, hvor dette blev enstemmigt vedtaget.

### **Forslag 4. Ændring angående overdragelse af ComX-bokse**

På bestyrelsens vegne motiverede formanden Bjørn Amdi Sloth forslaget og forklarede, at ComX havde ændret deres tekniske opsætning således, at NT-boksen ikke længere var nødvendig såfremt, at man som andelshaver kun benyttede sig af Internet fra ComX. NT-boksen var derfor alene nødvendig, hvis man stadig anvendte fastnettelefon, hvilket på nuværende tidspunkt alene omfattede omkring 20 andelshavere.

Derfor ønskede bestyrelsen ikke længere at skulle pålægge en sælgende andelshaver, at NT-boksen skulle overdrages til køber og ellers erstattes, da denne nu var overflødiggjort for de fleste og bestyrelsen opfordrede i den forbindelse i stedet generalforsamlingen til at aflevere deres nedtagne NT-bokse til varmemesteren for derved at opbygge og have et lager til andelshavere, som stadig anvendte disse og som kunne få gavn af disse og reservedele hertil.

Efter en kort drøftelse gik generalforsamlingen herefter til afstemning og vedtog enstemmigt forslaget.

### **Forslag 5. Automatisk sæbedoseringsanlæg i fællesvaskerierne.**

Formand Bjørn Amdi Sloth motiverede kort forslaget på bestyrelsens vegne og redegjorde for, at et automatisk sæbedoseringsanlæg ville reducere mængden af sæbe og skyllemiddel fra vaskeriet og herved sikre en miljømæssig gevinst samtidig med, at man undgik både over- og underdosering samt, at man som andelshaver slap for at skulle indkøbe vaske- og skyllemidler.



Generalforsamlingen forespurgte til, hvorvidt dette så ville betyde, at man ikke længere selv kunne dosere vaske- og skyllemiddel, hvilket bestyrelsen kunne bekræfte, da skufferne i så fald ville blive blændet – men at man i så fald stadig ville have mulighed for at fravælge det automatiske vaske- og skyllemiddel og så i stedet dosere direkte i tromlen.

Dette vakte imidlertid bekymring hos flere andelshavere, da flere oplyste, at dette i så fald ville betyde, at man ikke kunne benytte vaskeriet til alt deres tøj, da bl.a. uld krævede specialvaskemiddel, som ikke måtte komme i direkte kontakt med tøjet og derfor ikke kunne dosere direkte i tromlen.

Der var også bekymringer i forhold til, hvorvidt det benyttede vaskemiddel var skånsomt nok i forhold til visse allergikere. Formand Bjørn Amdi Sloth oplyste, at det benyttede vaskemiddel ville være både svanemærket samt fri for optisk hvidt og parfume, hvilket ville tilgodese langt størstedelen af allergikere. Der var dog stadig en udtalt bekymring i forhold til dette.

Generalforsamlingen drøftede endvidere muligheden for blot at anvende det automatiske sæbedoseringsanlæg på én/nogle få af maskinerne i vaskeriet, hvortil formanden kunne oplyse, at dette ikke ville være økonomisk muligt i det forslag, som bestyrelsen arbejdede med for nærværende.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, der viste, at forslaget var faldet. 11 andelshavere stemte for.

*(Til referatet kan det oplyses, at Judith Katz på generalforsamlingen lovede at undersøge et andet fællesvaskeri, som denne også besøger og hvor denne mente, at der til trods for automatisk sæbedosering fortsat var mulighed for dosering i skuffen på disse maskiner. Judith Katz er nu vendt retur til bestyrelsen og har her oplyst, at dette ikke var korrekt og at der også i det andet fællesvaskeri alene var mulighed for at dosere direkte i tromlen, når den automatiske sæbedosering blev fravalgt.)*

#### **Forslag 6. Indkøb af ekstra vaskemaskiner til fællesvaskerierne. Forslagsstiller: Jesper Stenderup**

Forslagsstilleren Jesper Stenderup motiverede kort forslaget og redegjorde for, at denne ofte havde svært ved at reservere tid i vaskekælderens grundet vaskeriets travlhed. Denne ønskede derfor, at bestyrelsen tilkøbte en ekstra vaskemaskine til hver af vaskekælderene for derved at komme problemet til livs.

Generalforsamlingen drøftede herefter, hvorvidt en ekstra vaskemaskine skulle fungere helt eller delvist som chancevask ligesom generalforsamlingen også havde en drøftelse af en bortafskaffelse af chancevask mellem kl. 12.00 til 14.00 på de allerede eksisterende vaskemaskiner. Der var også en drøftelse af, hvorvidt det var nødvendigt at købe en maskine til begge vaskerier, eller kun til det mest benyttede i nr. 41, hvorfor forslaget for en god ordens skyld blev sat til afstemning af to omgange.

Generalforsamlingen forespurgte også til hensættelsen til fornyelsen af vaskerierne, hvortil bestyrelsen oplyste, at man i år i årsrapporten havde udgiftsført en estimeret del af udgifterne til både el og vand, hvorfor hensættelsen til fornyelse ikke var steget. Mikael Sorth Andersen gjorde for en god ordens skyld opmærksom på, at dette ikke var korrekt, idet man på en tidligere generalforsamling havde truffet beslutning om, at vandforbruget ikke skulle belastes



vaskeriet. På denne baggrund lovede formanden, at dette ville blive tilbageført og korrigeret i forbindelse med årsrapporten for 2015.

Dirigenten opsummerede herefter for en god ordens skyld forslaget inden, at generalforsamlingen gik til afstemning og præciserede her, at forslaget var baseret på, at de nye vaskemaskine til vaskerierne i nr. 41 og 29 – såfremt det blev vedtaget – skulle fungere som chance vaskemaskiner – og at en vedtagelse ikke ellers ændrede på de eksisterende regler for brugen af vaskerierne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning i to omgange, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at forslaget om indkøb af ny vaskemaskine til både nr. 41 og 29 var blevet vedtaget og finansieres af henlæggelsen til vaskeriet.

#### **Forslag 7. Renovering af køkkentrapper. Forslagsstiller: Ivan Westermann**

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om nogen ønskede at motivere forslaget på forslagsstillerens vegne, idet denne ikke selv var tilstede på generalforsamlingen. Da dette ikke var tilfældet, blev forslaget herefter sat til afstemning, hvor forslaget faldt. Én andelshaver stemte for.

#### **Forslag 8. Salgspris for uudnyttet loftareal. Forslagsstiller: Lisbeth Sigh Fehrmann**

Formanden kunne på vegne af forslagsstilleren Lisbeth Sigh Fehrmann oplyse, at denne havde trukket forslaget efter, at formanden havde gjort opmærksom på, at man på sidste års generalforsamling havde fastsat et prisniveau af salg af det uudnyttede loftsareal på 30 % af den gældende andelskrone, der efter bestyrelsen opfattelse var meget lig det, som forslagsstilleren ønskede.

Generalforsamlingen havde herefter en kortere drøftelse heraf, hvor der var opbakning også til at fastholde dette niveau på 30 % fremadrettet som generalforsamlingen anså som en meget fornuftig og fair pris.

Da ingen anden andelshaver ønskede at opretholde forslaget, kom dette ikke til afstemning.

#### **7. Valg til bestyrelsen**

Anna Eistrup var på valg som næstformand og modtog genvalg. Der var ingen modkandidater til denne, hvorefter denne valgtes med applaus.

Casper Bay Mathiesen og Mathias Poulsen var ligeledes ordinært på valg og modtog genvalg. Anders Engeborg Jacobsen var fraflyttet foreningen, hvorved suppleanten Maria Petersen var indtrådt i bestyrelsen som nyt bestyrelsesmedlem i dennes sted, hvorfor denne tillige skulle vælges/bekræftes af generalforsamlingen for valg for ét år.

Dirigenten forespurgte herefter om yderligere kandidater til bestyrelsen, 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 2016
Maria Petersen, bestyrelsesmedlem	På valg 2016
Anna Eistrup, næstformand	På valg 2017
Casper Bay Mathiesen, bestyrelsesmedlem	På valg 2017
Mathias Poulsen, bestyrelsesmedlem	På valg 2017



Som suppleanter valgtes Karin Nielsen og Xenia Bartholdy.

Som intern revisor genvalgtes Mikael Sorth Andersen.

## 8. Eventuelt

Under punktet eventuelt drøftedes følgende:

- Der blev gjort opmærksom på, at man i nr. 21 havde problemer med det varme vand, hvor det er nødvendigt at lade vandet løbe i adskillige minutter før, at det blev tilstrækkeligt varmt, hvilket måtte resultere i et markant vandspild. Bestyrelsen oplyste, at de var opmærksomme på problemet samt, at problemet også blev oplevet i de øvrige opgange men, at en udbedring krævede en større investering, hvorfor der også var tale om en prioritering. Generalforsamlingens deltagere omtalte flere ideer til mulige løsninger hertil og bestyrelsen opfordrede i den forbindelse alle til, at man henvendte sig til bestyrelsen, hvis man havde konkrete forslag, der kunne hjælpe foreningen og bestyrelsen hermed.
- Generalforsamlingen forespurgte til muligheden for udskiftning af foreningens vinduer og om bestyrelsen havde en plan herfor, hvortil formanden kunne oplyse, at bestyrelsen ikke havde en aktuel plan herfor men, at også dette forhold ville indgå i en kommende tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen forventede at få udarbejdet i indeværende foreningsår og som bestyrelsen ville bruge som prioriteringsredskab for vedligeholdelsen af ejendommen.
- En beboer forespurgte til om bestyrelsen var i besiddelse af varmemesterens jobbeskrivelse og om den kunne udleveres til beboerne, idet flere mente, at en del af arbejdet ikke blev udført. Hertil oplyste formanden, at jobbeskrivelsen ikke var hemmelig men, at bestyrelsen hellere så, at andelshaverne blot skrev direkte til varmemesteren, hvis man syntes, at noget haltede og at man selvfølgelig endelig så måtte skrive til bestyrelsen også, hvis der så alligevel ikke blev taget hånd om problemet.
- Der blev tillige forespurgt til omkostningerne for beskæring af kirsebærtræerne, hvortil formanden kunne oplyse, at dette havde beløbet sig til cirka kr. 12.500.
- Flere beboere henstillede til, at bestyrelsen kiggede på frekvensen og omfanget af trappevasken.
- En beboer forespurgte til om man kunne henstille foreningens grill andet sted i gården, hvortil formanden oplyste, at denne var velkommen til at flytte den til ”grillparkeringspladsen”, hvor eventuelle andre løse grille også blot skulle parkeres.


**Idet der ikke var flere der ønskede ordet under eventuelt, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 21.30 og takkede for god ro og orden.**

Som dirigent

---

Lars Buck-Arentsen

Som formand



---

Bjørn Amdi Sløth