

A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2007

Torsdag den 26. april 2007 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade. Generalforsamlingen afholdtes på Klostervængets Skole, Biskop Krags Vænge 7, 2100 København Ø, musiklokalet.

Til stede var 34 andelshavere, 4 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt, flere tilhørere samt administrator, advokat Ove R. Jensen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formanden aflægger beretning og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år
3. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator og revisor. Valg af én ny suppleant
4. Eventuel boligafgiftsforhøjelse. Bestyrelsen foreslår boligafgift forhøjelse på 11 % pga. renovering
5. Forslag:
 - a. Bestyrelsen foreslår renovering af køkkentrapper, vaskerum og udskiftning/maling af døre og vinduer til gårdsiden samt gårdfacade. Se oplæg fra JJW Arkitekter. Oplægget var vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen
 - b. Bestyrelsen foreslår forhøjelse af tv-afgift pr. måned til kr. 125,00 fra 1. juni 2007.
6. Eventuelt

Ad punkt 1:

Formanden bød velkommen, og de tre fremmødte bestyrelsesmedlemmer gav en kort præsentation af sig selv. Bestyrelsen foreslog Ove R. Jensen som dirigent og Connie Hansen (formand) som referent. Da der ikke var andre kandidater, blev disse to valgt.

A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

Samtidig gjorde dirigenten opmærksom på, at vedtægternes § 20, § 22 og § 23 var overholdt og erklærede med forsamlingens samtykke generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Administrator orienterede om, at punkt 4 ville blive behandlet under punkt 5a, da punkterne hang sammen.

Ad punkt 2:

Beretningen var udfærdiget skriftligt og omdelt til andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Kommentarer fra beboerne til årsberetningen:

En beboer satte spørgsmålstegn ved, om det kan være rigtigt, at foreningen i weekenden selv skal sørge for rydning af sne i baggården. Bestyrelsen forklarede, at snerydningen i baggården kun udføres af Grønne Gårde i hverdagene og ikke i weekenden og på helligdage. Her har gårdens foreninger selv ansvaret for snerydning.

En beboer luftede en vis utilfredshed med viceværten, da vedkommende mente, at viceværten er for langsom til at udføre sit arbejde. Bestyrelsen forklarede, at viceværten samler opgaverne sammen for at spare foreningen for udgifter, og at dette måske nogle gange for beboerne kan virke som om, at viceværten har glemt det – hvilket ikke er tilfældet. Kommentarer til viceværten omkring opgaver bedes afleveres skriftligt enten pr. mail eller på en seddel i postkassen i nr. 90, kælderen og ikke som mundtlige beskeder, når beboerne møder viceværten.

En beboer spurgte til, om et tidligere stillet forslag er blevet sagt videre til Gårdrådet, som bestyrelsen har lovet at gøre. Forslaget går ud på, at storskraldsrummet lukkes, og at beboerne i stedet kan aflevere affald hver lørdag formiddag for at undgå de nuværende store mængder af forkert affald i storskraldsrummet. Bestyrelsen svarede, at forslaget er givet videre som lovet, men påpegede også, at vores forenings bestyrelse ikke er interesseret i at indgå i en sådan ordning.

På dirigentens forespørgsel blev beretningen taget til efterretning.

Administrator gennemgik omhyggeligt regnskab og budget og gjorde opmærksom på, at regnskabet igen i år er fint, og foreningen har en god likvid beholdning.

Administrator forklarede, at der er blevet indsat en "buffer" i regnskabet dels til renovering og dels til et evt. fremtidigt fald i andelskronen.

Beboerne stillede spørgsmål til varmeposten og udgiften til el i regnskabet samt til valuarvurdering. Der var lidt debat omkring værdisættelse og vurdering af ejendomme i hovedstadsområdet. Bestyrelsen har endnu ikke helt fået afklaret, hvad den store stigning i elforbruget kan skyldes, men arbejder stadig på en afklaring.

A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

Der blev desuden spurgt til, hvilken betydning den store stigning i andelsværdien vil få for afgifter og ejendomsskatter. Administrator svarede, at det ikke får nogen betydning, idet foreningen kun betaler ejendomsskat af grundværdien.

Regnskab og budget blev stillet til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Andelskronen blev stillet til afstemning og vedtaget med overvejende flertal, ingen var imod, men enkelte undlod at stemme.

Ad punkt 3:

Ingen nye ønskede at stille op til bestyrelsen, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg. Bestyrelsen søgte en ny suppleant, og Morten Kastberg meldte sig til denne tjans.

På bestyrelsesmødet den 7. maj 2007 konstituerede bestyrelsen sig således:

Formand: Connie Hansen
Næstformand: Nanna Wohlfeldt
Kasserer: Anne Dorthe Juul Petersen
Bestyrelsesmedlem: Thomas Seyfarth
Bestyrelsesmedlem: Claus Brøndum

Suppleant: Jan Eilertsen
Suppleant: Morten Kastberg

Administrator og revisor blev genvalgt.

Ad punkt 4:

Punkt 5a blev gennemgået inden, at forslaget om boligafgiftsforhøjelse på 11 % blev stillet til afstemning. Forslaget blev senere hen vedtaget med kun én imod og alle andre for forslaget.

Ad punkt 5a:

Torsten Baggesen Schmidt fra JJW Arkitekter AS præsenterede bestyrelsens forslag om en større renovering af gårdfacade, vinduer og døre til gården, køkkentrappetårne, vaskerum samt flere mindre vedligeholdelsesprojekter i ejendommen.

Projektet er budgetteret til 7,5 mil. kr. Heri er inkluderet moms og uforudsete udgifter. Beløbet er højt sat for, at foreningen kan være på den sikre side, og budgettet ikke overskrides. Sammen med renoveringen søgte bestyrelsen og administrator også om bemyndigelse til at optage et lån på 7,5 mil. kr. samt at forhøje boligafgiften med 11 % fra projektets start.

A/B NY HARALDSGADE Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

Boligafgiftsforhøjelsen vil få den betydning for næste års regnskab, at reparationsbudgettet reduceres, da der vil være behov for færre små reparationer i løbet af året.

Efter præsentationen af projektet havde beboerne forskellige kommentarer til projektet.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen havde overvejet at øge antallet af vaskemaskiner i ejendommen, og om der nogensinde er blevet lavet en undersøgelse af, hvor mange, der selv har vaskemaskine og hvor mange, der bruger foreningens maskiner. Det er der ikke, men ud fra størrelsen af indtægten på vaskepenge vil bestyrelsen anslå, at der til stadighed er behov for samme antal vaskemaskiner.

Flere kommenterede, at nogle køkkendøre er i dårlig stand og måske ikke vil kunne genbruges ved renoveringen. Køkkendørene i 110, 102 og 98 blev fremhævet. Køkkendørene indgår i renoveringsprojektet, og der vil derfor undervejs i forløbet blive taget stilling til, om dørene skal udskiftes.

En beboer foreslog, at der bliver undersøgt, om kommunen vil betale til renoveringen af gårdfacaden.

En enkelt beboer udtrykte mistillid til bestyrelsens og Torsten Baggesen Schmidts research og forarbejde til projektet. Beboeren fandt projektet ufuldkommet og havde ikke forståelse for, at bestyrelsen havde valgt at vente med en detailprojektering, til projektet var vedtaget, for ikke at spilde penge på unødigt arbejde, hvis nu projektet ikke blev vedtaget.

Den normale proces i en renoveringssag af denne størrelse er følgende: Bygningen gennemgås, og der udvælges hvilke bygningsdele, der ønskes renoveret. Derefter laves et budgetoverslag med nødvendige forbehold og uforudselige udgifter. Budgetoverslaget stilles derefter til afstemning på generalforsamlingen. Hvis budgetoverslaget vedtages, forsættes der med en detailprojektering, som indeholder både tegninger, beskrivelser mv. Derudfra afholdes licitation, og arbejdet sættes efterfølgende i gang. Under hele forløbet afholdes der løbende byggemøder og afslutningsvis en "aflevering" med bestyrelsen. Beboerne opdateres undervejs af bestyrelsen, som også besvarer spørgsmål fra beboerne omkring renoveringen. Efter projektets afslutning vil der være 1 års - og evt. 5 års gennemgang.

Bestyrelsesformanden bedte undervejs i debatten om, at en god tone blev holdt, da bestyrelsen fandt en enkelt beboers opførsel temmelig ubehagelig.

Renoveringen, bemyndigelse til optagelse af lån samt boligafgiftsforhøjelse blev stillet til afstemning og vedtaget med én imod og alle andre for forslagene. Forslaget blev vedtaget. Boligafgiftsforhøjelsen vil formentlig gælde fra 1. juni 2007.

A/B NY HARALDSGADE Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

Ad punkt 5b:

Administrator forklarede, at det midlertidigt er nødvendigt at hæve TV-afgiften til kr. 125,00, idet foreningen har et underskud på antenneregnskabet. Forhøjelsen er kun midlertidig, og afgiften til kabel-tv vil falde igen, når underskuddet er væk. Det forventes, at det tager cirka et år at dække underskuddet. Underskuddet skyldes, at foreningens medlemmer har betalt for lidt for kabel-tv fra starten af.

Regulering af TV-afgift træder i kraft fra 1. juni 2007. Forslaget blev stillet til afstemning; én var imod og alle andre stemte for. Forslaget blev vedtaget.

Ad punkt 6:

Under punktet eventuelt stillede beboerne spørgsmål om følgende emner:

Hvis en rude er punkteret, skal andelshaveren så selv betale for en udskiftning? Foreningens procedure er, at hvis beboeren ikke selv er skyld i rudens skade, så betaler foreningen for en udskiftning, herunder punkterede ruder. Hvis beboeren selv er skyld i skaden, betaler foreningen ikke for en udskiftning.

Hvornår skal trappetrinene på hovedtrapperne lakeres, og er det ikke dette, som har været skyld i, at forrige rengøringsfirma ikke gjorde ordentligt rent? Ifølge tilstandsrapporten, som bestyrelsen har fået udarbejdet over ejendommen, behøves hovedtrapperne først at blive lakeret i 2008. Bestyrelsen mener ikke, at slidte trin har været årsagen til, at det forrige rengøringsfirma f.eks. var dårlige til at gøre rent helt ind i hjørnerne på trapperne.

Hvad er tidshorizonten for opstilling af ny vaskemaskine i nr. 92? Bestyrelsen har indhentet tilbud fra Miele og Elektrolux på henholdsvis 1 og 3 nye vaskemaskiner. Elektrolux har endnu ikke afleveret det endelige tilbud, og bestyrelsen venter på dette for at kunne tage stilling til, hvilket tilbud, der er bedst. Vasketiderne er i nr. 104 og 108 blevet udvidet, og disse tider vil gælde, indtil en ny maskine er på plads i nr. 92. Se i øvrigt opslagstavlerne i opgangene for mere info.

Har bestyrelsen oplevet, at der har været skadedyr i ejendommen? Flere beboere har før været plaget af klannere, som er en lille billeart, der dog starter med vise sig som levende larver hovedsageligt i køkkenet og på badeværelset. De fuldvoksne klannere ses ofte i vindueskarmene, hvor de har søgt mod lyset og derefter er døde. Der er tidligere blevet sprøjtet for klannere i ejendommen, men beboerne skal straks henvende sig til bestyrelsen, hvis de opdager skadedyr i lejlighederne. Flere oplever, at de ikke som sådan er plaget af klannere, men med måneders mellemrum finder en enkelt larve eller voksen bille i lejligheden. Mange steder bor klannerne højest sandsynligt i væggene og er derfor svære at udrydde.

A/B NY HARALDSGADE Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

Har bestyrelsen givet lov til, at der kan afholdes konfirmation i baggården i maj? Flere udtrykte lidt irritation over, at den ene af græsplænerne og en del af baggården på en fridag bliver opholdt af en enkelt husstand i mange timer.

Bestyrelsen kan oplyse, at vi i ovennævnte sag har givet beboerne lov til at afholde konfirmation i gården, idet vi vurderede, at arrangementet ikke ville være til gene for andre. Hvis den ene af græsplænerne er optaget af evt. et arrangement, er beboerne velkomne til at bruge den anden græsplæne i den anden ende af gården.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen får udarbejdet energirapporter over ejendommen. Foreningen har firmaet Dansk Drift Center ansat til at udarbejde energirapporter over ejendommens forbrug. Opdateringer til rapporten bliver tilsendt bestyrelsen flere gange om året. Fra foråret 2007 vil energirapporten desuden være vedhæftet salgsaftalerne, når andelene sælges.

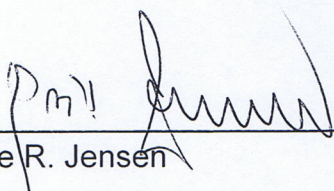
I forbindelse med udskiftningen af faldstammerne for nogle år siden, blev der hos alle monteret en plastikkrave om afløbet til toilettet. Hvis denne plastikkrave viser sig ikke at være tæt, og der sker en vandskade, hvem skal så betale?

Bestyrelsen mente, at det vil være en forsikrings sag, og at en beboer ikke vil blive draget til ansvar for en vandskade forårsaget af en defekt plastikkrave.

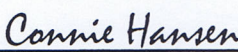
Der blev udtrykt irritation over, at tørrestativerne i gården bliver optaget i lang tid af nogle beboere, fordi tøjet ikke bliver fjernet, når det er tørt, og der ikke tænkes på, at stativerne kan benyttes af alle i fællesgården. I den nye husorden er der indskrevet regler for brug af tørrestativerne, som lyder således: Tøjet skal fjernes fra tørrestativerne, så snart det er tørt, af hensyn til fællesgårdens andre beboere, der skal bruge tørrestativerne. Efterladt tøj, der har hængt mere end et døgn efter, at det er tørt, må tages ned af den næste beboer, der skal bruge tørrestativet. Det nedtagne tøj fralægges i en tilhørende pose eller pænt i en bunke på nærmeste bænk eller bord. Smid ikke andre beboeres tøj direkte på jorden.

Da ingen i øvrigt ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Ove R. Jensen

Som formand:


Connie Hansen