

# 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 2008

År 2008, torsdag den 24. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade. Generalforsamlingen afholdtes på Klostersvængets Skole, Biskop Krags Vænge 7, 2100 København Ø, Filmlokale 6, Lokale nr. 6, kælder.

Til stede var 22 andelshavere og 4 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt samt fungerende administrator, advokat Bo Blindkilde.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formand aflægger beretning og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år. (Formandens beretning vedhæftet indkaldelsen).
3. Valg af bestyrelse og suppleanter.  
Valg af administrator og revisor.
4. Eventuel boligafgiftsforhøjelse. Bestyrelsen foreslår boligafgiftsforhøjelse på 2% pga. generelle stigninger, herunder vandafgift mv.
5. Forslag:
  1. Bestyrelsen foreslår tilføjelser og ændringer til foreningens vedtægter (Forslag 1 vedhæftet indkaldelsen).
  2. Forslag fra andelshaver Brian Clausen-Beck (Forslag 2 vedhæftet indkaldelsen)
  3. Forslag fra andelshaver May-Britt Doran (Forslag 3 vedhæftet indkaldelsen)
6. Eventuelt.

### **Ad punkt 1:**

Formanden bød velkommen, og de enkelte bestyrelsesmedlemmer gav en kort præsentation af deres arbejde i bestyrelsen. Bestyrelsen foreslog Bo Blindkilde som dirigent og Anne Dorthe Juul Kann (kasserer) som referent. Da der ikke var andre kandidater, blev disse to valgt.

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

### **Ad punkt 2:**

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

En andelshaver spurgte, om man kan godkende regnskabet på generalforsamlingen, når det er omdelt senere end indkaldelsen. Dette er der ikke noget i vejen for, når blot det er omdelt til samtlige andelshavere inden generalforsamlingen.

Det blev bemærket, at der også i sidste års beretning var nævnt opsætning af bevægelsessensorer på køkkentrapperne. Dette forklarede bestyrelsen med, at det er et løbende projekt, som der arbejdes videre med, når der er luft til det i budgettet. Adskillige

# A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

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

colombustryk i kælder og på køkkentrapper er således allerede løbende blevet udskiftet til bevægelsessensorer, når de er gået itu.

Der blev spurgt til prisen på teltet, der er indkøbt til foreningen, teltet har kostet 1000 kr. En andelshaver spurgte om man ikke fremover kunne afholde generalforsamling i teltet, men det bliver for tidskrævende et arbejde for bestyrelsen at opsætte og nedtage, taget i betragtning at det er utrolig billigt at leje lokaler på skolen.

På dirigentens forespørgsel blev beretningen taget til efterretning.

Dirigenten gennemgik omhyggeligt regnskab og budget og gjorde opmærksom på, at regnskabet igen i år er pænt, budgettet er fint, og at foreningen afdrager på lånene. Igen i år er der indsat en buffer i regnskabet for at undgå et væsentligt fald i andelskronen, såfremt den offentlige vurdering nedreguleres.

Under efterfølgende drøftelse af den offentlige vurdering kunne Bo Blindkilde bekræfte, at en eventuel regulering vil påvirke alle ejendomme, der anvender den offentlige vurdering. I vores tilfælde vil andelskronen således ikke blive påvirket negativt, hvis vurderingen ved næste regulering falder mindre end de 10,8 mio. kr. der er hensat som buffer i regnskabet.

En andelshaver spurgte til aflæsning af bimålere i ejendommen. Bestyrelsen kunne oplyse, at disse aflæses årligt af ejendommens vicevært.

På spørgsmål om den forhøjede antenneafgift kunne bestyrelsen oplyse, at der stadig er et underskud i regnskabet, som skal dækkes. Så snart dette underskud er indhentet, vil antennebetalingen igen falde til et lavere niveau.

Dirigenten gennemgik på dette tidspunkt Punkt 4, da dette hænger sammen med budgettet. Administrator anbefaler, at man generelt har en årlig stigning svarende til nettoprisindekset. Dette er for at undgå at skulle hæve boligafgiften betragteligt, når alle øvrige udgifter stiger, uden at man har taget højde herfor. Bestyrelsen vil fra år til år vurdere om en stigning er nødvendig, samt hvilken størrelsesorden den skal have. Stigningen kan tidligst få effekt pr. 1/6-2008. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Regnskab, budget samt andelskrone blev stillet til afstemning og enstemmigt vedtaget.

## **Ad punkt 3:**

Bestyrelsen består i øjeblikket af fem bestyrelsesmedlemmer og én suppleant. Jan Eilertsen ønsker at fratræde (men kan evt. betræde en suppleantpost), mens Morten Kastberg ikke ønsker genvalg som suppleant.

Alma Jenny Pedersen og Lasse Wikholm meldte sig til bestyrelsen, og de øvrige bestyrelsesmedlemmer modtog genvalg.

Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig som følger på bestyrelsesmødet mandag d. 5. maj 2008:

# A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

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

Formand, Connie Hansen  
Næstformand, Nanna Wohlfeldt  
Kasserer, Anne Dorthe Juul Kann  
Bestyrelsesmedlem, Claus Brøndum  
Bestyrelsesmedlem, Lasse Wikholm

Suppleant, Jan Eilertsen  
Suppleant, Alma Jenny Pedersen

Administrator og revisor blev genvalgt.

## **Ad punkt 4:**

Forslag om boligafgiftsforhøjelse blev drøftet under Punkt 2. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **Ad punkt 5:**

Forslag 1:

Formanden gav en hurtig gennemgang af bestyrelsens forslag til ændringer og tilføjelser til vedtægterne samt en kort begrundelse for disse.

En andelshaver ønskede at få uddybet, hvad bestyrelsen mente med anden sætning i § 7.8. Formanden forklarede, at det ellers ikke er muligt at varetage de øvrige andelshaveres interesser, hvis eksempelvis flere andelshavere er generet af støj, fugt eller lignende uden at erhvervsandelshaveren gør noget for at udbedre disse gener.

Forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for, 4 blanke og 1 imod.

Forslag 2:

Første forslag var allerede indeholdt i bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.

Andet forslag omhandlede mulighed for selv at vælge vurderingsmand ved salg og lånoptagelse. Bestyrelsen finder det u hensigtsmæssigt at have forskellige vurderingsmænd på ejendommen af følgende årsager: Forskellige vurderingsmænd vil ikke have gennemgribende kendskab til ejendommen, der vil anvendes forskellig praksis for prisfastsættelse, bestyrelsens arbejde kompliceres af kontakt til forskellige vurderingsmænd og endelig er det ikke muligt for bestyrelsen at vurdere, om den ønskede vurderingsmand er uvildig. Den nuværende vurderingsmand er vedtaget af generalforsamlingen, men hvis der er generel utilfredshed, ser bestyrelsen ingen problemer i at udskifte vurderingsmand ved en kommende generalforsamling.

Ved økonomimødet med administrator blev bestyrelsen gjort opmærksom på, at det er et generelt problem, at vurderingsmændene det seneste år har haft ekstremt travlt pga. den kraftige øgning i den offentlige vurdering samt mulighederne for optagelse af lån i andele, hvilket ligeledes kræver vurdering.

Administrator anbefaler ligeledes, at der kun benyttes én vurderingsmand af hensyn til kendskab til ejendommen og ensartet prisfastsættelse.

En fremmødt andelshaver der netop havde fået sin andel vurderet udtrykte tilfredshed med forløbet.

# A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

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

Forslaget blev stillet til afstemning og blev nedstemt med 23 stemmer imod, 1 stemme for og 2 blanke stemmer.

Tredje forslag, som var nært beslægtet med det foregående, blev stillet til afstemning og nedstemt med 23 stemmer imod, 1 stemme for og 2 blanke stemmer.

Forslag 3:

May-Britt Doran fremlagde sit forslag om salg af erhvervsvaskeriet til andelsforeningen. Næstformanden fortalte, at bestyrelsen er begejstrede for idéen, men at økonomien i foreningen ikke er til at gennemføre et sådant projekt. Andelsforeningen vil skulle optage lån for at købe erhvervsandelen, foreningen går glip af en årlig boligafgift, og der skal bekostes mange penge på at istandsætte og lydisolere lokalerne. Dette ville føre til uønsket boligafgiftsforhøjelse for de resterende andelshavere. Desuden er bestyrelsen bekymrede for, at det ikke kan undgås at folk trækker ud foran et fælleslokale, hvilket kan medføre larm, som vil berøre alle de lejligheder, der vender mod passagen.

Herefter uddybede formanden på opfordring fra en andelshaver, hvorfor bestyrelsen har antydnet overfor May-Britt, at erhvervsvaskeriet ikke kunne sælges til fortsat vaskeridrift. Dette bygger på klager over støj fra vaskeriet samt en række fejlagtige oplysninger til bestyrelsen angående aftrækskanalernes lovlighed og fugtskader på ejendommen.

Forslaget blev stillet til afstemning og blev nedstemt med 24 stemmer imod, 1 stemme for og 1 blank stemme.

## **Ad punkt 6:**

Næstformanden fortalte, at byggeprojektet forløber i henhold til planen, og at budgettet bliver overholdt. Der blev spurgt til, hvorfor man har valgt ikke at sætte udluftningsventiler i køkkenvinduerne. Næstformanden forklarede, at de kun opsættes i stuevinduet, da det er her de har størst værdi. Ventilerne sættes op, fordi der i det forgangne år er opdaget flere tilfælde af skimmelsvamp i ejendommen, og man vil komme dette til livs ved at give bedre mulighed for udluftning. Skimmelsvamp er sorte eller grønne plamager, der typisk ses på kolde eller fugtige vægge. Bestyrelsen skal have besked, hvis man har mistanke om skimmelsvamp. I de fleste tilfælde kan man holde angrebet nede ved at vaske væggen af med en Rodalon- eller Klorinopløsning. Skimmelsvamp kan ikke helt undgås i en gammel ejendom som vores, men der kan forebygges ved at udlufte og lade vægge fremstå rå frem for at dække dem med filt, væv eller tapet. Der opsættes kun én ventil i stuen selvom man måtte have to stuer. Der vil blive opsat et nyhedsbrev med information om hvordan ventilerne skal betjenes. En andelshaver var utilfreds med det korte varsel, man blev givet inden håndværkerne skulle til lejligheden. Bestyrelsen kunne fortælle, at det oprindeligt var kun to dage men at man fik det øget til fire dage, og at håndværkerne ikke kan give længere varsel. Alle andelshavere der ikke havde afleveret nøgle eller var hjemme i første omgang får en chance mere.

En andelshaver spurgte til mulighed for forlængelse af varmeperioden. Bestyrelsen har de senere år bedt viceværten forlænge perioden med 14 dage, hvis det har været et koldt forår/efterår. En fast udvidelse af varmeperioden vil betyde en merudgift for samtlige andelshavere, da vi alle betaler til fællesvarme i kælderarealerne. Bestyrelsen vil arbejde på at finde ud af, hvad det vil koste at forlænge varmeperioden fast med eksempelvis én eller to måneder årligt.

# A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • TELEFON 39272088 • MOBIL 51904693  
E-MAIL [bestyrelsen@nyharaldsgade.dk](mailto:bestyrelsen@nyharaldsgade.dk)

En andelshaver spurgte, om man har overvejet at udskifte låsene til vaskerummene, nu hvor de bliver istandsat. Det agter bestyrelsen at gøre.

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

Som dirigent

---

*Bo Blindkilde*

Som formand

---

*Connie Hansen*