

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Haraldshus,
afholdt den 6. februar 2020.**

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag, se vedlagte.
5. Valg til bestyrelsen.
Formand for 1 år, da Christian Høj udtræder af bestyrelsen. Karina Juhl opstiller som formand.
Bestyrelsesmedlem Karina Juhl og Morten Stouenborg er på valg for 2 år (begge modtager genvalg).
Suppleanterne Lene Ellehøj og Jannik Steen Andersen er på valg for 1 år (begge modtager genvalg).
6. Valg af administrator og revisor.
7. Eventuelt.

Advokat Tine Munch fra Ejendomsadministrationen Andelsbo blev valgt som dirigent, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. 43 andelshavere var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var dermed beslutningsdygtig.

Ad. Punkt 1

Formand Christian Høj aflagde bestyrelsens beretning, som blev taget til efterretning.

Ad. Punkt 2

Foreningens revisionsfirma BDO, var repræsenteret ved revisor Jørgen Lund, som forelagde årsregnskabet. Regnskabet og bestyrelsens forslag om en andelsværdi på kr. 13.900 pr. m² blev enstemmigt godkendt. Andelsværdien er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad. Punkt 3

Revisor Jørgen Lund forelagde drifts- og likviditetsbudgettet, baseret på uændret boligafgift, som blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten fremlagde "centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen", som tillige medfulgte årsregnskabet.

Ad. Punkt 4

Forslag 1:

2. afstemning om tilføjelse til vedtægternes § 10, om vedligeholdelse, således at foreningens nuværende praksis (jf. generalforsamlingsbeslutning af 2001) om bestyrelsens mulighed for at meddele påbud om renovering af nedslidte badeværelser ved overdragelser, indsættes i vedtægterne, se vedlagte.

Der blev fra en beboer gjort opmærksom på, at den ændring til ordlyden af bestemmelsen, man vedtog på generalforsamlingen i 2019 ikke fremgik af forslaget. Tilføjelsen var følgende: "Påbud om renovering i henhold til denne bestemmelse kan ske, når bestyrelsen skønner at dette er nødvendigt, af hensyn til ejendommens vedligeholdelsesstand". Dette beklagede dirigenten og bestyrelsen fremsatte i stedet forslaget med den korrekte ordlyd.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med 42 stemmer for og 1 imod. Forslaget opnåede således kvalificeret flertal og er endeligt vedtaget.

Forslag 2 fra bestyrelsen om ændring af husordenen, se vedlagte.

Langt de fleste ændringer er sproglige tilrettelser, hvilke kunne godkendes af generalforsamlingen. To ændringsforslag blev udtaget til særskilt behandling:

1. Parkering af motorcykler i gården skal ske ved nr. 40.

1. A. Der var af to andelshavere fremsat et ændringsforslag hertil, som tillader parkering i gården for de andelshavere som har motorcykler parkeret i gården i dag, men med et forbud mod parkering i gården for alle andre og fremtidige andelshavere.

1. B. Der blev af en andelshaver fremsat et ændringsforslag hertil om, at alle nuværende andelshavere er berettiget til at parkere motorcykel i gården, men at der for alle fremtidige andelshavere er forbud mod parkering af motorcykler i gården.

Forslag 1. A. blev sat til afstemning først og forkastet med 30 stemmer i mod, 11 stemmer for og 2 blanke stemmer.

Dernæst blev forslag 1. B. sat til afstemning og forkastet med 30 stemmer imod og 13 stemmer for.

Afslutningsvist blev bestyrelsens oprindelige forslag om at motorcykelparkering skal ske ud for nr. 40 vedtaget med 31 stemmer for, 9 stemmer imod og 3 blanke stemmer.

2. Forbud mod rygning på alle fællesarealer, se vedlagte.

Bestyrelsen ændrede forslaget således at det også omfattede et forbud mod rygning i skraldeskurene.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 14, således at der ikke er fri indstillingsret for sælger ved overdragelse, se vedlagte.

Der blev af et bestyrelsesmedlem stillet et ændringsforslag til forslaget, således at punkt C om overdragelse til børn af nuværende andelshavere udgik.

Først blev forslaget som det var stillet, se nedenfor pkt. 3, sat til afstemning og forkastet med 37 stemmer imod, 5 stemmer for og 1 blank stemme.

Dernæst blev ændringsforslaget, hvor pkt. C om overdragelse til andelshaveres børn udgik, sat til afstemning. Forslaget blev forkastet med 33 stemmer imod, 9 stemmer for og 1 blank stemme.

Forslag 4 fra bestyrelsen om at denne bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens nuværende realkreditlån. Omlægning kan alene ske til fastforrentet realkreditlån med uændret løbetid og lavere rente, se vedlagte.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5 fra en andelshaver om indkøb af en eller flere gasgrill til gården, til en samlet udgift af ca. kr. 15.000. Det foreslås at bestyrelsen udarbejder plan for udskiftning af gasbeholder.

Forslagsstilleren var ikke mødt, men en anden andelshaver overtog forslaget, som derved kunne behandles.

Det blev besluttet at opstilling af gasgrill alene kan ske hvis det er en forsvarlig løsning i forhold til legende børn, hvilket bestyrelsen vil søge afklaret.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for og 11 imod.

Ad. Punkt 5

Som formand for 1 år valgtes Karina Juhl. Bestyrelsesmedlem Morten Stouenberg genvalgtes begge for en 2-årig periode. Som bestyrelsesmedlem valgtes Lene Ellehøj for 2 år. Som suppleant for 1 år genvalgtes Jannik Steen Andersen. Som suppleant for 1 år valgtes Marianne Lefevre

Bestyrelsens sammensætning er herefter følgende:

Formand: Karina Juhl

Best.medlemmer: Anders Holten, Morten Stouenberg, Maria Linn Hermansen og Lene Ellehøj

Suppleanter: Jannik Steen Andersen og Marianne Lefevre

Ad. Punkt 6

Ejendomsadministrationen Andelsbo v/advokaterne Tine Munch og Nina Pagh, hver med en administrators beføjelser, blev genvalgt for 1 år.

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt for 1 år.

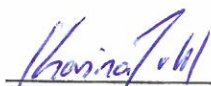
Ad. Punkt 7

Under dette punkt kan intet besluttet, men forskellige forhold blev drøftet, herunder status for den verserende sag mod Metroselskabet og hvorvidt denne skulle videreføres i domstolssystemet. Herudover blev de nye støjgener fra metroen, som visse andelshavere oplever, drøftet. Status pt. er at Metroselskabet forsøger at udbedre støjgener. Bestyrelsen vil følge sagen. Bestyrelsen arbejder med at opsætte røgalarmer på fællesarealer. Den planlagte opførelse af cykelkur i gården er pt. forsinket grundet byggesagsbehandling i Københavns Kommune.

--oOo--

Husk at alle foreningens dokumenter såsom generalforsamlingsreferater, vedtægter, husorden, årsrapport m.v., findes på Probo, hvortil alle andelshavere har adgang. Siden findes her: **haraldshus.probo.dk** For oprettelse af dig som bruger, skal du kontakte Andelsbo på 38161125 eller andelsbo@andelsbo-adm.dk

For A/B Haraldshus:



Karina Juhl



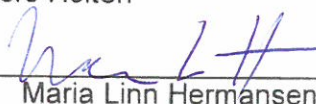
Anders Holten



Lene Ellehøj



Morten Stouenberg



Maria Linn Hermansen

Som dirigent, Tine Munch, adv.



Bestyrelsen stiller følgende forslag på ordinær generalforsamling den 6. februar 2020:

Forslag 1:

2. afstemning om tilføjelse til vedtægternes § 10, om vedligeholdelse, således at foreningens nuværende praksis (jf. generalforsamlingsbeslutning af 2001) om bestyrelsens mulighed for at meddele påbud om renovering af nedslidte badeværelser ved overdragelser, indsættes i vedtægterne. Ved endelig vedtagelse af § 10, stk. 3, vil vedtægtsbestemmelsen erstatte den nuværende generalforsamlingsbeslutning

Der tilføjes et nyt § 10, stk. 3:

Bestyrelsen for A/B Haraldshus er bemyndiget til, ved enhver overdragelse, at påbyde andels-havere, at lejlighedens badeværelse renoveres med nye gulv- og vægfliser, lovpligtig vådrums-beskyttelse, fjernelse af badekar, tilmuring af eventuelle vinduer mod bagtrappen, etablering af bruseniche og/eller anden nødvendig modernisering/renovering. Påbud om renovering i henhold til denne bestemmelse kan ske, når bestyrelsen skønner at dette er nødvendigt, af hensyn til ejendommens vedligeholdelsesstand. Badeværelsesarbejdet betragtes som en forbedring, og værdisættes iht. de almindelige regler om forbedringer.

Forslag 2:

Ændring af foreningens husorden, se vedlagte, herunder særligt:

- Generelle sproglige rettelser.
- Justering af foreningens hjemmeside til "ProBo".
- Justering af punktet vedrørende affald så affaldssortering nu fremgår, ligesom storskralscontaineren er skrevet ud.
- Tilføjelse af rygepolitik på fællesarealer, herunder i skraldeskure.

Forslag 3:

Vedtægternes § 14 ændres således at der ikke er fri indstillingsret for sælger ved overdragelse.

Nuværende § 14:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel til enhver, der bebor eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

§ 14 ændres til:

Stk. 1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 14.2.

Stk. 2. Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op-eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning til anden helårsbolig eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.

B) Andre andelshavere, således at den andelshaver, som har boet i nuværende andel længst, har fortrinsret frem for øvrige andelshavere. Fortrinsretten i henhold til ovenstående er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den ledigblevne bolig tilbydes til den fraflyttende andelshaver.

Sælger er kun forpligtet til at sælge til anden andelshaver, hvis køber tilbyder maksimalpris.

C) Til børn af nuværende andelshavere, hvor barnet har boet og haft adresse i minimum 2 år i ejendommen inden barnet er fyldt 18 år. Andelene vil blive fordelt efter lodtrækning.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3

Bestyrelsen har pligt til at anvise en ny andelshaver inden 3 uger fra begæring, dog kan denne frist forlænges til en uge efter maximal pris kan oplyses. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2. D.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Forslag 4:

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens nuværende realkreditlån.

Omlægning kan alene ske til fastforrentet realkreditlån med uændret løbetid og lavere rente. Der vil opstå et kurstab i forbindelse med en låneomlægning som vil påvirke foreningens reserve.

Bemyndigelsen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling i 2021.

18/12-20



