

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364
E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

Ejd. 078

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2019, tirsdag den 23. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade. Generalforsamlingen afholdtes hos administrator, Rosenborggade 3, 3.sal, 1130 København K. i mødelokalet på 4. sal.

Til stede var 38 andelshavere, heraf var 7 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt, samt foreningens administrator, advokat Erik Due.

DAGSORDEN.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formand aflægger bestyrelsens årsberetning og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab, samt forelægger budget for det kommende år.
(Formandens årsberetning kan ses på foreningens hjemmeside og ved opslag i opgangene og på Facebook nogle dage før generalforsamlingen)
3. Valg af bestyrelse og suppleanter, administrator og revisor.
*Bestyrelsen modtager genvalg.
Suppleanter 1 af de 2, der ikke genopstiller.*
4. Eventuel boligafgiftsforhøjelse. Bestyrelsen foreslår boligafgiftsforhøjelse For den gamle boligmasse 1,5 % og for den nye boligmasse 0,5 % fra 1.juni 2019.
5. Forslag:
 1. Bestyrelsen foreslår igangsættelse af nye vinduer til gårdsiden og samtidig nye vinduer til gadesiden, bemærk kun i stueetagen. (I forbindelse med altanprojektet)
 2. Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at optage et Realkreditlån anslået til kr. 5.000.000,-, fastforrentet løbetid 30 år. (Info. Langtidsbudget vedhæftet og forslag 1)
 3. Bestyrelsen foreslår bemyndigelse til at etablere et afkalkningsanlæg pris ca. kr. 250.000. Yderligere information gives på generalforsamlingen.
6. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – Dirigent/referent:

Bestyrelsesformanden bød velkommen og gav en kort præsentation af bestyrelsen. Bestyrelsen foreslog Erik Due valgt som dirigent og referent. Erik Due valgtes uden modkandidater.

Dirigenten erklærede med forsamlingens samtykke generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2 – Beretning og regnskab/budget:

Beretningen var udfærdiget skriftligt og har kunnet ses på foreningens hjemmeside, ved opslag i opgangene, samt på Facebook. Beretningen vedhæftes tillige nærværende referat som bilag.

Beretningen blev taget til efterretning og godkendt.

Dirigenten gennemgik regnskab og budget, ligesom skemaet "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" blev gennemgået.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål til disse.

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

Ad pkt. 3 - Valg:

De bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, genopstiller.

Efter valg ser bestyrelsen således ud:

Formand, Connie Hansen

Bestyrelsesmedlem, Simon Randrup Smed

Kasserer, Alma Jenny Pedersen

Bestyrelsesmedlem, Kristine Nørgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem, Kenny Andreasen

Den ene af de 2 suppleanter, der er på valg, genopstiller ikke.

Som suppleanter blev valgt:

Suppleant, Karl Munck-Westh

Suppleant, Mikkel Willemoes Andersson

Suppleanterne deltager i bestyrelsesarbejdet.

Administrator: Advokaterne i Rosenborggade I/S blev genvalgt.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg, blev genvalgt.

Ad pkt. 4 – Evt. Boligafgiftsforhøjelse.

Bestyrelsen foreslår boligafgiftsforhøjelse for den gamle boligmasse 1,5 % og for den nye boligmasse 0,5 % fra 1. juni 2019.

Forslaget blev vedtaget med 1 imod, 1 blank og 35 for.

Forslaget **vedtaget**.

Ad pkt. 5. – Forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om:

A.

Bestyrelsen foreslår igangsættelse af nye vinduer til gårdsiden og samtidig nye vinduer til gadesiden. Bemærk kun i stueetagen (*I forbindelse med altanprojektet*)

Bestyrelsen fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet. Vinduer er fra 1982. Levetiden er ca. 20 år. I tilstandsrapporten står der, at de kan overleve lidt endnu, hvis de males snarest. Men nye vinduer er mere isolerende og støjdæmpende. Til og med 2020 kan der søges om tilskud til stueetagevinduer.

Forslaget blev sat til afstemning.

For stemte 36

Imod stemte 1

Blankt stemte 0

Forslaget er herefter **vedtaget**

B.

Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at optage et Realkreditlån anslået kr. 5.000.000 fastforrentet, løbetid 30 år. (*Info. Langtidsbudget vedhæftet og forslag 1*).

Bestyrelsen fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev sat til afstemning

For stemte 35

Imod stemte 0
Blankt stemte 2
Forslaget er herefter **vedtaget**.

C.

Bestyrelsen foreslår bemyndigelse til at etablere et afkalkningsanlæg pris ca. kr. 250.000.
Yderligere information gives på generalforsamlingen.

Bestyrelsen fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev sat til afstemning
For stemte 32
Imod stemte 1
Blankt stemte 4
Forslaget er herefter **vedtaget**

Der er yderligere indkommet følgende forslag:

D.

Jonas Eildal og Marie Henriksen, nr. 100, 1.tv. stiller forslag om:

Etablering af i alt 20-30 "cykelpullert" stativer, som forbeholdes fastgørelse af ladcykler, racercykler, cykelanhængere og lign. (Bilag 1B).

- 3 tilbud indhentet med udgangspunkt i 20 stk. "cykelpullert" stativer eller cykellæn, med/uden montage.
- Den anbefalede løsning estimeres at kunne etableres for pris *under* 15.000 kr. inkl. moms, kørsel og montering.

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev herefter behandlet under forslag **G**.

E.

Jonas Eildal og Marie Henriksen, nr. 100, 1. tv. Stiller forslag om:

Etablering af gelænder på væg i "barnevogns-rummet" til fastgørelse af barne- og klapvogne (Bilag 1C).

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev herefter behandlet under forslag **G**.

F.

Jonas Eildal og Marie Henriksen, nr. 100, 1. tv., stiller forslag om:

Rydning af "bagerste" rum i cykelkælder (p.t. fyldt op med storskrald). Pladsen benyttes fremadrettet til opbevaring af diverse: f.eks. løbehjul, legecykler, grille, gårdredskaber mv. (bilag 1 D).

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev herefter behandlet under forslag **G**.

G.

Jonas Eildal og Marie Henriksen, nr. 100, 1.tv., stiller forslag om:

Udarbejdelse af et konkret forslag til forbedring af cykelparkeringsfaciliteterne *i gården* generelt, som bringes op i gårdlauget (fx opsætning af "cykelpullert" stativer).

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Formanden bemærkede, at det ikke kan behandles her, men må stilles som forslag i gårdlaugsregi.

Bestyrelsen vil gerne arbejde med bedre løsninger i kælderen. Bestyrelsen foreslog, at der i stedet nedsættes et udvalg. Jonas bemærkede, at hans forslag ikke var skåret ud i sten.

Forslaget blev sat til afstemning. Der stemmes om, at der tages udgangspunkt i Jonas forslag.

For stemte 21

Imod stemte 1

Blankt stemte 15

Forslaget er herefter **vedtaget**.

H.

Malene Boskovic, (106 1.tv.), Laura Sylow Francis (100, 4.th.), Marie Linander Henriksen (100 1.tv.) og Jonas Eildal (100 1.tv.), stiller forslag om:

Ændring af vaskeregler og booking af vaskemaskiner:

Vi foreslår et nyt bookingsystem af de tre vaskemaskiner og ændring af vasketiderne for at opnå flere vasketider og et mere fleksibelt vaskesystem.

Følgende regler skal være gældende:

Nye vasketider – skal gælde alle dage:

Kl. 8-10, kl. 10-12, kl. 12-14, kl. 14-16, kl. 16-18, kl. 18-20 og kl. 20-22.

Booking:

Et ringbind vil blive boret fast til døren ind til vaskerummet. Ringbindet vil indeholde 26 A4-ark (et ark pr. uge i seks måneder) som vil angive alle ugens dage, samt de ovenstående vasketider (bilag 1). En kuglepen vil hænges på ringbindet.

I ringbindet vil desuden lægges hvide klistermærker/labels, hvis man ønsker at slette en vasketid, som man allerede har booket.

Vaskeregler:

De opdaterede vaskeregler vil lamineres og hænges på døren til vaskerummet (bilag 2)

Prøveperiode:

En prøveperiode på 6 måneder foreslås. I den forbindelse vil der efterlades et ark i ringbindet, til brug for feedback af vaskesystemet.

Såfremt dette vaskebookingssystem accepteres, vil de gamle vaskebooking-tavler blive hængende, men vil blive tildækket i prøveperioden.

Forslagsstillerne fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev sat til afstemning

For stemte 10

Imod stemte 10

Blankt stemte 17

Forslaget er herefter **forkastet**, men bestyrelsen vil overveje andre løsninger.

I.

Nicolai Nielsen stiller forslag om genforhandling af kontrakten med YouSee.

"Jeg vil gerne stille til forslag, at der optages genforhandling af kontrakten med TDC/YouSee. Genforhandlingen går ud fra, at man skal kunne modtage internet uden også at være tvunget til tv-pakke. I 2019 og fremover ser færre og færre flow tv. Der bor mange unge i foreningen, hvor min påstand er, at folk anvender streamingtjenester. Jeg har kort talt med YouSee, da jeg ville afmelde tv og kun have internet. Dette kan ikke lade sig gøre, grundet vores kontrakt. Hvis der er opbakning til forslaget, vil jeg gerne melde mig selv til at undersøge mulighederne og se, hvad der kan lade sig gøre. Jeg tænker ikke, der kan komme noget negativt ud af dette."

Flere oplyste, at de havde fået lov til at nøjes med internet.

Man kan nøjes med at få internet via Dansk Kabeltv. Og så melde sig helt ud af YouSee pakken.

Der arbejdes pt. med en anden internetløsning.

Forslagsstiller trak på den baggrund forslaget.

J.

Nicolai Nielsen stiller forslag om udskiftning af administrator eller genforhandling af deres årlige honorar.

"Jeg har kendskab gennem mit hverv som revisor til andre andelsboligforeninger på størrelse med vores forening, som betaler et forholdsvist lavere honorar end vi gør i Ny Haraldsgade A/B. Jeg vil gerne stille til afstemning, om genforhandling af honorar eller eventuelt skift til fx CEJ, som jeg har kendskab til gennem private. De tager f.eks. et honorar på ca. kr .155.000 for en forening på 98 andele (ikke sikkert vi kan forhandle samme honorar). Vi betaler over 100 tDKK ekstra. Jeg synes ikke et argument mod dette forslag skal være, at vi har et godt samarbejde. Det kan også fint lade sig gøre med andre og det er trods alt en mulig besparelse på 100 tDKK om året. Som eksempel se følgende A/B som ligger 200 meter fra vores <http://borthisgaard.dk/referater.html>. Derudover budgetterer vi årligt med en stigning i administratorens honorar. Hvad begrundes denne stigning med?"

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev trukket tilbage.

K.

Nicolai Nielsen stiller forslag om skift af valuar.

"Det skyldes, at valuaren, hvis jeg husker korrekt, er anbefalet af administratoren. Jeg vil gerne stille til forslag, at der etableres kontakt til Wissmann A/S (<http://www.wissmann-as.dk>) eller lignende. Jeg synes, vi som forening bør have kontrol over vores samarbejdspartnere, så vi ikke plejer andres relationer og "venner". Derudover ligger vores vurdering også markant under andre andelsboligforeninger i området. Det giver umiddelbart ikke mening at betale penge for en lavere vurdering end hvad der kan indhentes."

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev sat til afstemning

For stemte 1

Imod stemte 24

Blankt stemte 12

Forslaget er herefter **forkastet**.

L.

Nicolai Nielsen stiller forslag om at tidligere hensættelser på egenkapitalen til vedligehold bør delvist tilbageføres.

"Dette skyldes, at en valuar bør i hans vurdering allerede tage højde for vedligehold. Derfor stiller jeg til forslag, at 4mDKK i hensættelse på egenkapitalen tilbageføres frie reserver. Derudover er dette også udefineret hensættelser, som bør tilbageføres."

Forslaget blev trukket tilbage.

M.

Jan Eilertsen, HG 90, 3.tv. stiller forslag om ændring af vedtægternes § 7.

Forslag om ændring af § 7.17:

Nuværende ordlyd: "Efter sammenlægning af to andele anses de sammenlagte lejligheder som værende en bolig med en stemme. **Lejligheden kan ikke senere opdeles på nyt**".

Den sidste sætning foreslås ændret til:

Lejligheden kan senere opdeles igen, såfremt der intet teknisk eller konstruktionsmæssigt er til hinder derfor".

Forslagsstiller fremlagde og begrundede forslaget, der herefter blev drøftet.

Forslaget blev sat til afstemning:

For stemte : 5

Imod stemte 5

Blank stemte: 27

Forslaget er herefter **forkastet**.

Ad pkt. 6 – Eventuelt

Der blev forespurgt til, om festudvalget vil lave en sommerfest i år. Dette blev besvaret bekræftet.

Der blev efterspurgt flere til festudvalget.

Kristine foreslog, at man kunne starte med noget frivilligt fællesarbejde.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.10

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Erik Due

Dirigent

På vegne af: Advokaterne i Rosenborggade I/S

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-15 15:42:16Z

NEM ID 

Erik Due

Referent

På vegne af: Advokaterne i Rosenborggade I/S

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-15 15:42:16Z

NEM ID 

Connie Anita Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ny Haraldsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-528054454266

IP: 82.147.xxx.xxx

2019-05-15 20:07:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 610EK-CDFEC-ZIK53-4EGEO-1Z31Q-31ZAA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

A/B NY HARALDSGADE

Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • MOBIL 51904693 (nødstilfælde!)
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

ÅRSBERETNING FRA BESTYRELSEN – APRIL 2019

Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade afholder **tirsdag den 23. april 2019, kl. 18.00** foreningens ordinære generalforsamling, og i den anledning har bestyrelsen udarbejdet en årsberetning for 2018/19 til beboernes orientering.

Bestyrelsen har fem bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter og har dette år bestået af Simon, Kenny, Alma, Andreas, Kristine, Karl og Connie. Vi skal i år finde en enkelt ny suppleant, og de resterende personer i bestyrelsen ønsker genvalg. Bestyrelsen har efter at nye kræfter trådte til haft et usædvanligt godt og produktivt år med fint internt samarbejde og god dialog med Lars Pii.

Vi har haft koncentreret os om at opdatere og videreudvikle retningslinjer og arbejdsgange for at optimere foreningsarbejdet yderligere. Dette bl.a. for at reducere manglende konsekvens i bestyrelsens udmeldinger i forhold til fx fremleje af enkelte værelser, spørgsmål til vurderingsrapporter og eget arbejde med vandinstallationer. Yderligere har vi måtte stramme op på faste procedure for salg af andele, så salg foregår så ensartet som muligt uden særftaler og deslige af hensyn til brugen af vores tid som frivillige og for at sikre samme behandling af alle andelshavere.

Vi har også diskuteret vedligehold af ejendommen i større omfang samt muligheder og nødvendigheder. Den nye vedligeholdelsesrapport anbefaler både større og mindre indgreb de næste ti år for at bevare en sund ejendom, hvilket vil blive fremlagt for andelshaverne på årets ordinære generalforsamling.

Takket være frivillige hænder har vi alle igen haft glæde af fine blomsterkummer og lugede bede både i fællesgården og i passagen mod Haraldsgade samt en fantastisk hyggelig sommerfest i september 2018, der vist nu er blevet en tradition med telt, grill og vandmelonsdrink ☺

Eksempler på bestyrelsens og viceværtens opgaver i 2018/19:

- Skift af forsikringselskab, da vores forrige selskab ikke ønskede at have foreningen som kunde mere efter for mange omfattende vandskader, jf. årsberetning for 2017/2018
- Ny valuarvurdering udarbejdet af Nordicals
- Ny langsigtet vedligeholdelsesrapport udarbejdet af Abildhauge, der strækker sig over 10 år
- Videre arbejde med godkendelse af altaner hos kommunen i samarbejde med Abildhauge
- Udskiftning af betalingssystem til vaskemaskiner og tørretumblere
- Håndtering af klager over synsrapporter – vvs især
- Opdatering af procedure for vurdering af andele ved salg sammen med Vurderingsringen.dk
- Opdatering af foreningens hjemmeside
- Opdatering af regler omkring eget arbejde på vandinstallationer for at begrænse vandskader
- Behandling af sager vedr. udlejningen gennem AirBNB
- Opdatering af serviceaftale med Lars Pii
- Opdatering af finansieringsmuligheder for kommende lån i samarbejde med Erik Due
- Opdatering af regler for fremleje, herunder fremleje af enkelte værelser
- Nyt gårdrådsmedlem i det fælles gårdlaugs bestyrelse: Kristine fra foreningens bestyrelse

A/B NY HARALDSGADE Haraldsgade 90-110

Haraldsgade 90, kld. • 2100 København Ø • MOBIL 51904693 (nødstilfælde!)
E-MAIL bestyrelsen@nyharaldsgade.dk

- Udbedring af vandskader i ejendommen, bl.a. opstået ud fra utætte rør
- Opsætning af nye skilte til passagen med information om privat område
- Beskæring af buske i passagen for at imødegå ophold af uvedkommende og tyveri af cykler
- Behandling af henvendelser fra andelshaverne vedr. støjgener, lugtgener mv.
- Behandling af ønsker om ombygning hos andelshavere.
- Salg af andelslejligheder, herunder komplicerede salg grundet ulovligheder og manglende byggetilladelser og ibrugtagningstilladelser
- Behandling af fremlejesager
- Behandling af henvendelser fra andelshaverne
- Udarbejdelse af nyhedsbreve og oprettelse af Facebook gruppe til andelshaverne
- Indhentning af tilbud samt indgåelse af kontrakt på snerydning og saltning med Faunus
- Diverse vedligeholdelse og reparation på ejendommen og dens installationer, herunder undersøgelser af rust i stigestrange
- Behandling af vandskadesager hos andelshavere
- Vedligeholdelse af det grønne område i passagen samt blomsterkasser i fællesgården af frivillige
- Udlejning af gavl ved Haraldsgade 110

Bestyrelsens fremtidige projekter:

- Afkalkningsanlæg til ejendommens hovedforsyning af vand
- Udskiftning af vandrør, da flere stigestrange næsten er lukkede for gennemgang pga. rust, hvilket kan forårsage vandskade
- Reparation af terrazzogulve i indgangspartier
- Indkøb af nyt system til navneskilte på hoveddørene, da de gamle navneskilte er kostbare at indkøbe samt tidskrævende at skifte navne i
- Opdatering af salgsaftale og husorden
- Eventuelt skift af internetudbyder
- Udskiftning af små ruder i hoveddørene, hvor de er defekte
- Opsætning af brandalarmer i kælderareal og i opgangene samt brandsikring af kælderdøre
- Generel renovering af kælderareal
- Opsætning af koldt vandsmålere hos alle andelshavere
- Lakering af døre på hovedtrapperne
- Pletreparation af vægge på køkkentrapper og gårdfacade
- Altanprojekt
- Udskiftning af vinduer, eventuel i forbindelse i opsætning af altaner

**Vel mødt til generalforsamling tirsdag d. 23. april 2019, kl. 18:00 hos
foreningens administrator Erik Due, Advokaterne i Rosenborggade 3, 1130 København K.**

BEMÆRK AT GENERALFORSAMLINGEN AFHOLDES HOS FORENINGENS ADMINISTRATORER

HUSK: Kan du ikke deltage, men ønsker at stemme, så kan du aflevere en fuldmagt til bestyrelsen. Fuldmagten finder du i indkaldelsen til generalforsamlingen. På fuldmagten kan du også notere din stemme til senere indkomne forslag fra andre beboere, som skal behandles på generalforsamlingen.

Forårshilsner fra bestyrelsen ☺