

# Advokaterne i Rosenborggade I/S

Rosenborggade 3 • 1130 København K • info@bjd-advokater.dk

CVR 35309187 • Tlf. 33 11 63 64

Ejd. 078

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2022, tirsdag den 26. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade hos Advokaterne i Rosenborggade I/S, Rosenborggade 3, 3, 1130 København K.

Til stede var 35 andelshavere, heraf var 16 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt, ud af 102 mulige andelshavere. Endvidere var foreningens administrator repræsenteret ved advokat Erik Due til stede.

### DAGSORDEN.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formand aflægger beretning og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab og forelægger budget for det kommende år. Beretningen er vedlagt.
3. Valg af bestyrelse og suppleanter, administrator og revisor.  
Bestyrelsens medlemmer og suppleanter modtager alle genvalg.
4. Eventuel boligafgiftsforhøjelse. Bestyrelsen foreslår ikke nogen boligafgiftsforhøjelse, men erindrer om, at når lån er hjemtaget til rørprojektet, vil boligafgiften blive reguleret svarende til renterne på det afdragsfrie lån, der er vedtaget, skal hjemtages.
5. Vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen orienterer om fremtidige vedligeholdelsesplaner.
6. Forslag.
  - a. Der forelå forslag fra Jan Eilertsen om ændring af § 7.17, så sætningen om, at lejligheden ikke kan opdeles igen rettes til: lejligheden kan senere opdeles igen, såfremt intet teknisk eller konstruktionsmæssigt forhindrer dette.
7. Eventuelt.

Formanden bød indledningsvist velkommen til generalforsamlingen og gav en kort præsentation af bestyrelsen.

### Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.

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. Ingen protesterede herimod.

### Ad pkt. 2 – Formand aflægger beretning og administrator forelægger foreningens reviderede regnskab og forelægger budget for det kommende år. Beretningen var vedlagt indkaldelsen.

Formanden gennemgik beretningen, der tillige vedhæftes 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 af bestyrelse og suppleanter, administrator og revisor. Bestyrelsens medlemmer og suppleanter modtog alle genvalg.**

Efter valg, hvor ingen modkandidater stillede op, ser bestyrelsen således ud:

Formand, Connie Hansen

Næstformand, Simon Randrup Smed

Kasserer, Alma Jenny Pedersen

Bestyrelsesmedlem, Kenny Andreasen

Bestyrelsesmedlem Melissa Møller

Begge de valgte suppleanter genopstillede og 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 foreslog ikke nogen boligafgiftsforhøjelse, men erindrede om, at når lån til rørprojekt er hjemtaget, vil boligafgiften blive reguleret med det beløb, der svarer til renterne på det afdragsfrie lån, der er vedtaget, skal hjemtages.

### **Ad pkt. 5 – Vedligeholdelsesplan.**

Bestyrelsen orienterede om fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Der blev henvist til beretningen. Det er rørprojektet, der er det store projekt det næste års tid.

Der er også mange småting rundt omkring, der skal foretages.

Vedligeholdelsesplanen blev drøftet, men der skulle ikke stemmes om den.

Det vides ikke endnu, hvor man kommer til at starte med reliningen af faldstammerne.

Tidsplanen kendes, når kontrakt er underskrevet med entreprenør.

### **Ad pkt. 6. – Forslag:**

Der var indkommet forslag fra Jan Eilertsen om en ændring af § 7.17.

Jan Eilertsen var mødt ved, at denne havde givet fuldmagt til sin ene lejer, Søren, som fik lejlighed til at begrunde forslaget.

Bestyrelsen var ikke imod forslaget, men gjorde opmærksom på, at større lejligheder kan være attraktive for andre i foreningen med mindre lejligheder.

For stemte: 26

Imod stemte 3

Blankt stemte 6

Forslaget opnåede således 2/3 af stemmerne, men kan først vedtages endeligt på en ny generalforsamling uanset, hvor mange der møder næste gang.

### **Ad pkt. 7 – Eventuelt.**

Kan man sælge en lejlighed til opdeling, når der mangler køkken og bad. Nej, det skal være der i begge lejligheder.

Er der planer om udskiftning af vinduer mod gården i 4. sals lejlighederne. Nej ikke pt.

Hvad er god stil med hensyn til haven og fest? Officielt er det ikke muligt. Men man plejer at lægge dug på i god tid og man må ikke larme om natten. Det er gårdlavet, der har ansvaret.

Skægkræ – er der nogen, der har problemet? - ja det findes i ejendommen.

Det bedste er at lægge gift ud mod skægkræg og limfælder. Gør meget rent for at bekæmpe dem.

Foreningen venter stadig på Abildhauge på 1. års gennemgangen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.30

Som dirigent og referent:

Som formand:

Erik Due

Connie Hansen

Referatet lægges til underskrift via penneo.

# PENNEO

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

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

## Connie Anita Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ny Haraldsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-528054454266

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-06 20:21:20 UTC

NEM ID 

## Erik Due

### Dirigent

På vegne af: Advokaterne i Rosenborggade I/S

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-05-10 13:12:45 UTC

NEM ID 

## Erik Due

### Referent

På vegne af: Advokaterne i Rosenborggade I/S

Serienummer: CVR:35309187-RID:59752949

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-05-10 13:12:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZE73L-OSJ83-S06J5-QZZEX-5GKT5-OYXB5

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](mailto: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>

## ÅRSBERETNING - AB NY HARALDSGADE

Ordinær generalforsamling tirsdag den 26. april 2022

### Hvordan er året gået:

Opstart af rørprojekt: kommende udskiftning af vandrør og køkkenfaldstammer

Afslutning af altan- og vinduesprojekt

Renovering af linoleumsbelægning på fortrapperne

Mange salg samt tvister og udfordringer i forbindelse med salg tager meget af bestyrelsens tid

### Eksempler på bestyrelsens opgaver i 2021/22:

- Altaner og vinduer: Afslutning af projekt i udfordret samarbejde med Abildhauge og Urban Altan
- Administration og behandling af vandskader og udskiftning af defekte vinduer, som ikke har haft med den store vinduesudskiftning at gøre
- Samarbejde med foreningens vurderingsperson Lisbeth Forring, Vurderingsringen
- Salg og fremleje: udarbejdelse af salgsaftaler, afholdelse af salgsmøder samt behandling af tvister og indsigelser i forbindelse med salg
- Igangsættelse af generelt vedligehold som fx vinduespudsning på fællesarealer - 2 gange årligt
- Opstart af projekt vedr. udskiftning af rør og køkkenfaldstamme. Samarbejde indledt med rådgivende ingeniør Søren Larsen
- Ny valuarvurdering udarbejdet af Nordicals
- Behandling af henvendelser fra andelshaverne
- Samarbejde med vicevært Lars Pii
- Afholdelse af informationsmøde med Lars Pii for at styrke drift af ejendommen
- Enkelte nyhedsbreve til beboerne og administration af foreningens Facebookgruppe
- Forberedelse af stor opdatering af husorden
- Kontrakter på snerydning og saltning hos Faunus samt gartnerarbejde hos Rund Ejendomsservice
- Undersøgelse af mulighed for isolering af loftet i passagen ved Haraldsgade 90
- Kontinuerlig dialog med Erik Due vedr. håndtering af foreningens økonomi og samarbejdsudfordringer med Abildhauge og Urban Altan
- Opdatering af regler for brug af vaskemaskiner og tørrerum, fysiske infotavler
- Udskiftning af linoleumsgulve på fortrapperne
- Undersøgelse af, om det teknisk vil være muligt at etablere loft til kip i 4. sals andele. Det kan dog ikke lade sig gøre grundet rørgennemføringer og for få kvadratmeter

### Bestyrelsens fremtidige projekter:

- Etablering af små spots over gadedøre ud til Haraldsgade (ikke døre i passage)
- Udskiftning af foreningens 3 vaskemaskiner
- Forestående 1 års gennemgang af altan- og vinduesprojekt
- Udarbejdelse af renoveringsforslag til fællesgården, afstemning ved gårdrådets generalforsamling 17. maj.

- Udskiftning af vandværk, da flere stigestrengene næsten er lukkede for gennemgang pga. rust, hvilket kan forårsage vandskade. Projekt igangsat i samarbejde med rådgivende ingeniør Søren Larsen
- Udskiftning af dørtelefonanlæg. Det er for komplekst at reparere og koster alt for mange penge i drift
- Udskiftning af vinduer i facaden mod Haraldsgade, 1.-4. sal
- Opdatering af udlejningsaftaler
- Opdatering af serviceaftale med foreningens vicevært
- Opdatering af samarbejde med Vurderingsringen
- Reparation af terrazzogulve i indgangspartier. Manglende opgange er nu: 94, 100, 102, 104, 106, 108 og 100
- 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
- Udskiftning af små ruder i hoveddørene, hvor de er defekte
- Opsætning af brandalarmer i kælderareal og i opgangene samt brandsikring af kælderdøre
- Generel reovering af kælderareal
- Opsætning af koldtvandsmålere hos alle andelshavere
- Lakering af døre på hovedtrapperne
- Oprensning af ventilationskakker for at skabe bedre udsugning på badeværelser og derved bedre indeklima.
- Reovering af køkkentrapper – bemaling, fjernelse af fugt i vægge mv.
- Undersøgelse af muligheden for etablering af et fællesrum
- Undersøgelse af om lejlighedernes køkkendøre bør udskiftes
- Planlægning af etablering af lydbarfler i udsugning til tørretumbler i nr. 90 for at mindske støj
- Beplantning af efeu op ad gavlvæggen ved Haraldsgade 110 drøftes – samt om dette hjørne ved krydset kunne gøres pænere i samarbejde med evt. kommunen og ejerforeningen på Lyngbyvej
- Forsøg på dialog med ejerforeningen på Lyngbyvej vedr. konstant belysning på svalegangene i Ragnagade 19 – lyset er generende for flere af vores andelshavere

### Værd at vide om ejendommen:

#### **Vi elsker frivilligt arbejde – tusind tak til dem, som har lyst til at give en ekstra hånd til glæde for os alle!**

Vi kan stadig bruge frivillige til at passe zinkbaljer i gården, da vi drømmer om at udvide med zinkbaljer omkring opgang 90-94.

**Meld dig ind i vores Facebookgruppe "A/B Ny Haraldsgade 90-110"**. Vi uploader jævnligt service-meddelelser til andelshaverne – men henvend dig til bestyrelsen pr. mail, hvis du vil i kontakt med os.

Vi gemmer originale døre, også indgangsdøre. Mangler du en dør?

Vi har en lækker cykelkælder – brug den i stedet, når cykelstativerne er optagede.

Pas på hinanden – det vil også sige: smid ikke cigaretskodder ned fra altaner eller vinduer, stjæl ikke hinandens genstande på trapper, kældergange eller vaskerum, hav styr på din vasketid og nup ikke de andres, begræns støj til mellem 08 og 21 – herunder også musik og støvsugere.