

# 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 2024, mandag, den 22. april kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ny Haraldsgade hos Advokaterne i Rosenborggade I/S, Rosenborggade 3, 4. sal, 1130 København K.

Til stede var 20 andelshavere, heraf var 3 andelshavere repræsenteret ved fuldmagt, ud af 102 mulige andelshavere. Endvidere var foreningens administrator repræsenteret ved advokat Erik Due.

### 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.  
Alle vælges for et år.
4. Eventuel boligafgiftsforhøjelse. Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsforhøjelse på 1 % fra 1.6.2024.
5. Forslag.  
Forslag om ændring af fremlejeregler – se bilag
6. Eventuelt.

Formanden bød indledningsvis 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 blev valgt.

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 aflagde mundtlig beretning, der lød som følger:

I det arbejde, som bestyrelsen har udført, har en enkelt ting fyldt meget, nemlig det store vandrørprojekt. Det forløb rigtigt godt med få problemer. Der var en god rådgiver på.

Der har været mange salg i årets løb. Der er rundt regnet 100 lejligheder pga. sammenlægning.

Bestyrelsen bruger meget tid på salg, idet der er meget arbejde med det.

Der er fremlejesager, som bestyrelsen bruger tid på.

Tørretumblere har trængt til en kærlig hånd.

Salgsaftalen er blevet opdateret ud fra administrators ønske.

Der er brugt tid på skimmelsvamp og nu en ny ting, ovenlysvinduerne begynder at blive utætte. Det kan blive næste projekt.

De vinduer, der er på forsiden, er de gamle vinduer – dvs. 40 år gamle.

Der er lagt nye dørmåtter rundt omkring, hvor der var behov for det.

Sig endelig til og skriv til bestyrelsen, hvis der er noget, der skal udføres.

Den store husorden, arbejdes der stadig med i bestyrelsen.

Der er vinduespudding, der er saltning, samarbejde med gårdrådet. Der er samarbejde med gårdmandsfirma.

Der bruges tid på, hvad der skal ske fremadrettet. Der ses på facadevinduer, kælder, nyt samtaleanlæg mv.

Beretningen blev **godkendt**.

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

Regnskab og budget blev drøftet.

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

### **Ad pkt. 3 - Valg af bestyrelse og suppleanter, administrator og revisor.**

Efter valg ser bestyrelsen således ud:

Formand,                                  Mikkel Willemoes A. Bæch-Laursen

Næstformand                              Connie Hansen

Kasserer                                      Alma Jenny Pedersen

Bestyrelsesmedlem, Karl Munck-Westh

Bestyrelsesmedlem My Matinussen

Som suppleanter blev valgt:

Suppleant Stine Hyldegaard

Suppleant Julie Badstue

Suppleanterne deltager i bestyrelsesarbejdet på lige fod med den øvrige bestyrelse.

Administrator: Advokaterne i Rosenborggade I/S blev **genvalgt**.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Albjerg, blev **genvalgt**.

#### **Ad pkt. 4 – Evt. Boligafgiftsforhøjelse.**

Bestyrelsen foreslog en boligafgiftsforhøjelse på 1 % fra 1.6.2024.

Forslaget blev sat til afstemning  
For stemte alle.

Forslaget er herefter **vedtaget**.

#### **Ad pkt. 5 – Forslag til regler af fremlejereglers.**

Forslag til regler om AirBnB udlejning i A/B Haraldsgade 90-110

Regler har til formål at opsætte rammerne for en forsøgsordning i Andelsforeningen, så vi i fællesskab kan teste og identificere den rigtige tilgang til korttidsudlejning via platforme som AirBnB. Ønsket er at muliggøre udlejning uden, at det er til gene for andre beboere.

#### **Regelsæt for korttidsudlejning:**

Grundlæggende betingelser:

1. Det er udelukkende ejeren af andelslejligheden, der må udleje hele eller dele af en lejlighed. Fremlejere må altså under ingen omstændigheder udleje den fremlejede lejlighed.
2. Der skal gives skriftligt besked til bestyrelsen senest inden starten af korttidsudlejningen. Beskeden skal sendes via mail og indeholde navn, tidsramme og kontaktoplysninger på udlejer i perioden i tilfælde af problemer.
3. Længden pr. korttidsudlejning må ikke overstige 3 uger. I dette tilfælde gælder foreningens nuværende regler for fremleje.
4. En ejer må max have 5 udlejninger på et kalenderår af alle længder (tal sat ud fra generel formodning om antal ferier på et år).

#### **2. Udlejningsbetingelser**

1. Lejer på AirBnB skal have mindst 3 anmeldelser og over 4 stjerner i vurdering
  - a. Det skal kunne dokumenteres i tilfælde af problemer med lejeren.
2. Lejer skal gøres opmærksom på husorden.

3. En potentiel lejer må ikke accepteres, hvis der er mistanke om, at vedkommende vil holde fest eller på anden måde være til gene for resten af beboerne.
4. Klager over AirBnB-lejere deles direkte med bestyrelsen og udlejer.
5. Det er op til bestyrelsen at vurdere, om klagen accepteres og bogføres. Bestyrelsen behandler hver klage individuelt indtil et regelsæt for vurdering af klager er udarbejdet baseret på erfaring.
6. Ved to accepterede klager af bestyrelsen gives et års karantæne for udlejning til udlejer, med uforsigtig udlejning til grund.

Forslaget blev fremlagt og blev herefter drøftet.

Der var enighed om at tilføje:

”Der skal være et nedlukningsmandat til bestyrelsen, hvis der kommer mange klager eller der bliver for stor en arbejdsbyrde for bestyrelsen. Det er bestyrelsen, der i så fald alene kan tage beslutningen.

Der vil fortsat blive opkrævet kr. 200 i administrationsgebyr ved hver udlejning.

Bestyrelsen skal blot have en notits om udlejning, men man skal orientere sine naboer f.eks. ved en seddel i opgangen og naboopgangen. ”

Forslaget blev sat til afstemning:

For stemte	16
Imod stemte	3
Blankt stemte	1

Forslaget er herefter **vedtaget som en prøveperiode 1 år.**

#### **Ad pkt. 7 – Eventuelt.**

Bestyrelsen mangler frivillige til at passe blomsterne. Der er et bed omkring birketræet, som skal passes.

Hvis nogen vil arrangere sommerfest, vil det være fint. Loppemarked afholdes den 5. maj.

Viceværten laver mange ting, men det er ikke altid til at vide, hvad det er. Bestyrelsen er ved at strukturere det med viceværten Lars.

Dørtelefonerne repareres ikke mere, fordi de skal skiftes.

Ærgerligt, at fester i gården ikke altid overholder, at der skal være ro efter kl. 21.00.

Der er meget larm fra fiskemandens depotrum, nogle gange kl. 5.00.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 18.10.

Som dirigent og referent:

Erik Due

Som formand:

Mikkel Willemoes A. Bæch-Laursen

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Mikkel Willemoes Andersson Bæch-Laursen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ny Haraldsgade

Serienummer: 0ea7166f-1f21-49cf-860b-b603d8817780

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-05-15 17:34:53 UTC



## Erik Due

Advokaterne i Rosenborggade I/S CVR: 35309187

### Dirigent

Serienummer: fce8f05d-fb8c-4c54-bcd5-d618ef46ba7a

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-16 10:43:08 UTC



## Erik Due

Advokaterne i Rosenborggade I/S CVR: 35309187

### Referent

Serienummer: fce8f05d-fb8c-4c54-bcd5-d618ef46ba7a

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-16 10:43:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7KW7E-4CZ6G-FDEEG-WNZET-BYHQE-BILE1

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 tidsstempelt 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/validator**