

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2020

A/B Haraldsted

Lørdag den 22. august 2020 kl. 16.00 afholdtes i foreningens have ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Haraldsted.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Gennemgang af årsrapport og budget fra den reducerede generalforsamling
4. Status på entreprisprojekter
 - a. vvs-projekt
 - b. altanprojekt
5. Forslag
 - a. sammenlægning af foreningens seks matrikler til én matrikel
 - b. tillægsmandat til vvs-projekt på (op til) 1 mio. kroner
 - c. nedsættelse af tv-udvalg
 - d. forslag om hundehold
 - e. forslag om husdyrhold
6. Valg til bestyrelsen
 - a. valg af formand: Mathias Lykke Poulsen er på ekstraordinært valg for en toårig periode
 - b. valg af næstformand: Ekstraordinært valg for en étårig periode
 - c. valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer:
 - d. valg af op til to suppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Følgende medlemmer var repræsenteret enten personligt eller ved fuldmagt (FM):

HG19: 3.tv. (7), 3.th. (8), 4.tv. (9) (FM), 4.th. (10)
HG21: st.tv. (11) (FM), st.th. (12), 2.th. (16), 3.tv. (17)
HG23: st.th. (22), 1.vh. (23), 2.th. (26), 3.tv. (27) (FM), 3.th. (28) (FM)
HG25: 1.tv. (33), 2.th. (36), 3.tv. (37), 4.th. (40)
HG27: st.tv. (41), 1.th. (44), 2.tv. (45) (FM), 4.tv. (49), 4.th. (50) (FM)
HG29: st.tv. (51), 1.tv. (54), 3.th. (58), 4.tv. (59)
HG31: 2.tv. (65), 2.th. (66), 3.th. (68), 4.th. (70),
HG33: st.tv. (71)
HG35, st.tv. (81), st.th. (82), 1.tv. (83), 1.th. (84), 2.tv. (85) (FM), 2.th. (86), 4.tv. (89)
HG37: 2.tv. (95)
HG39: 4. (110)
HG41: 1.tv. (113), 2.tv. (115), 2.th. (116), 4.th. (120) (FM)
HG43: 3.tv. (127), 3.th. (128), 4.tv. (129)
HG45: 1.tv. (133), 3.tv. (137), 4.tv. (139), 4.th. (140)
HG47: 1.th. (144), 3.tv. (147),
HG49: st. (151), 3.tv. (157)
HG51: 2. tv. (165), 2.th. (167) (FM)

Svarende til 57 af foreningens 161 andelshavere, heraf 10 via fuldmagt.

Endvidere deltog Torben Lenike Petersen fra Azets ATB og Lars Nielsen fra Øens VVS Entreprise.

1. Valg af dirigent og referent

Formanden Mathias Lykke Poulsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Formanden foreslog herefter Torben Lenike Petersen som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var formelt lovligt indvarslet med Azets ATBs indkaldelse af 14. juli 2020 og tillige beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde formand Mathias Lykke Poulsen bestyrelsens beretning. Den var udsendt med indkaldelsen.

Generalforsamlingen havde ingen bemærkninger til beretningen, hvorfor generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Gennemgang af årsrapport og budget fra den reducerede generalforsamling

Årsrapporten for 2019 og budget for 2020 var begge godkendt på den reducerede generalforsamling afholdt den 20. maj 2020. Punktet blev behandlet for, at generalforsamlingen kunne drøfte de spørgsmål, som der måtte være.

Der blev kun spurgt ind til en bevilling på kr. 75.000, hvor der blev svaret, at pengene var bevilget af bestyrelsen til et projekt til 2.5 mio. kr. for at forebygge problemer med dårlig adfærd blandt unge på Krakas Plads. Andre boligforeninger og fonde havde også bidraget.

4. Status på entreprisprojekter

4a. VVS-projekt

Bjørn Amdi Sloth præsenterede projektchef Lars Nielsen fra Øens VVS Entreprise, som ville give en status på arbejdet.

Lars Nielsen takkede for indbydelsen og bemærkede, at projektet forløber godt bortset fra, at man er løbet ind i problemer med asbest. Man når en opgang pr. uge og følger tidsplanen.

Bjørn redegjorde for udfordringen med fund af asbest, ved at gennemgå indholdet i den rapport fra Hussvamlaboratoriet, der var blevet udført. Der er tale om asbest fra isoleringen hvor der nu er taget 35 prøver for afdække omfanget, så indsatsen kan vurderes. Der er derved påvist asbest i kældergangene 41-45 og 23-27, der allerede er blevet saneret. Derudover er der påvist asbest på lofterne over opgang 27, 45 og 47, men med en antagelse af, at det kan være nødvendigt at rengøre hele loftet.

Rapportens overordnede konklusion er dog, at de fundne forekomster ikke er på et niveau højere end det acceptable baggrundsniveau for bygninger i København, men af hensyn til Arbejdstilsynets regler, er der en nultolerance, når ejendommen er en arbejdsplads for håndværkere.

Bjørn understregede derfor, at der ikke er tale om fare for den enkelte beboer. Det er medarbejderne, som færdes længere tid i asbesten, der skal beskyttes. Man var i gang med at få lavet de sidste undersøgelser og vurderinger, så man også kunne afdække behovet for at rengøre på lofterne ud fra

Der blev rejst kritik af, at entreprenøren havde klippet låse til kælderrum uden varsling samt generel kritik af varsling, som ikke var optimal. Der var uklarhed om varsling på mail, på fordør og på bagdør.

Kritikken blev modtaget og Lars lovede bedre kommunikation og varsling fremover. Varsling sker med 14 dage og en reminder 3 dage før. Ved en eventuel forsinkelse vil varsling blot blive udskudt.

Lars gjorde opmærksom på, at ved arbejdet i den enkelte lejlighed står man selv for maling bag ny radiator. Det skal ske mellem dag 3 og dag 7. Man kan være i lejligheden imens, men det anbefales ikke at arbejde hjemme.

I de kælderrum med åben asbest, som er blevet forseglede med plastik, må man ikke bryde forseglingen, før Øens VVS fjerner denne.

Den nye radiator placeres i stuen ved altandøren på væggen mod opgangen.

Lars takkede for opmærksomheden og udtrykte håb om et fortsat godt samarbejde med en bedre kommunikation.

4b. Altanprojekt

Bjørn orienterede om status vedr. altanprojektet. Der er samlet bestilt 121 altaner og der er nu lukket for yderligere tilgang. Der er formentlig opstart primo 2021 fra opgang 19 og frem. Alle betaler altanafgiften fra startdato.

Han omtalte problemet med kravet om altanafskærmning, som omtalt i forslag 5a. Såfremt man ønsker en sideskærm, vil man selv skulle bestille og betale denne, og eventuelt aftale med naboen hvordan betalingen kan deles. Der er udsendt plan for, hvor der opsættes altaner, så man kan afklare, om man føler behov herfor.

Der var en forespørgsel fra generalforsamlingen om, hvorvidt der var screenet for PCB i fugerne, hvilket Bjørn mente at der var, men at han ville bekræfte dette. **Det kan til referatet oplyses at der er taget prøver for PCB, og at prøverne herfor var negative. Fugerne anses dog som lettere forurenede, men udgiften herfor er indeholdt i tilbuddet og derfor indregnet i altanernes pris.**

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

5a. Sammenlægning af foreningens seks matrikler

Bjørn redegjorde for bestyrelsens forslag.

I forbindelse med altanprojektet vil foreningen blive pålagt at montere sideskærme på alle de altaner, der bliver monteret "mod skel" – altså os selv; fx imellem opgang 21 og 23 og så fremdeles. Se medsendte bilag for forklaring.

Da ejendommen pt. består af seks forskellige matrikler (én pr. sektion af ejendommen) vil det betyde, at foreningen af kommunen vil blive pålagt at montere 40 sideskærme á 4.875 kr, i alt kr. 195.000. Da foreningen alligevel består af én ejendom, vil det i alle henseender være en fordel, at foreningen også kun består af én samlet matrikel.

Bestyrelsen har – for at sikre fremdrift i altanprojektet – igangsat arbejdet med en sammenlægning af de seks matrikler, men skal bruge et mandat fra generalforsamlingen for at kunne fuldføre dette. Omkostningerne hertil er begrænsede, og forventes at andrage kr. 10-15.000 (sammenholdt med kr. 195.000 ved intet at gøre).

Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at arbejdet med sammenlægning af matriklerne kan gennemføres som igangsat. Hvis generalforsamlingen vedtager dette, vil en redaktionel konsekvensrettelse af vedtægternes § 2 være samtidig vedtaget.

Han bemærkede, at kommunen *har* godkendt ansøgningen pr. 21.7.20 og vi afventer derfor kun generalforsamlingens beslutning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5b. Tillægsmandat til vvs-projektet på (op til) 1,5 mio. kroner

Bjørn redegjorde for bestyrelsens forslag.

Det viste sig desværre rimeligt tidligt i projektet vedrørende udskiftning af radiatorer og vand-/varmerør, at der forefindes enkelte kælder- og loftgange, hvor der forefindes asbestforurening af rummene, da der er gået hul på isoleringen.

Foreningen har været forpligtet til at igangsætte ekstraordinær rengøring heraf, da foreningen ellers ikke lever op til vores forpligtelser som bygherre overfor VVS'erne. Udgiften hertil har været betydelig (forventes at lande imellem 750.000 og 1 mio., men kan blive mere), og den inkluderede hensættelse til uforudsigelige udgifter er derfor udtømt til dette ene projekt.

Bestyrelsen foreslår derfor, at det økonomiske mandat til VVS-projektet (kr. 9,2 mio. godkendt på GF 20.5.2020) udvides med 1,5 mio. til i alt kr. 10.675.923 inkl. moms.

Det er væsentligt at nævne, at det er budgettet til *uforudsigelige udgifter*, der udvides med dette, og bestyrelsen håber jo derfor på, at så lille en andel af pengene vil blive brugt. Det er blot vigtigt for bestyrelsen, at kunne have råderummet hertil, såfremt det måtte blive nødvendigt.

Såfremt den likvide beholdning ikke vil være tilstrækkelig, foreslås beløbet finansieret ved optagelse af billigst muligt kontantlån over 30 år. Dette forventes, at kunne samfinansieres med det kommende altanprojekt, da finansiering af dette skal finde sted omkring afslutningen af VVS-entreprisen, og omkostninger minimeres hermed. Et evt. forhøjet afdrag på et kommende lån foreslås optaget i budgettet via tilsvarende nedskrivning af budgetposten til uspecificeret vedligehold. 1,5 mio. vil pt. kunne lånes til omkring kr. 66.000/år, hvilket der er rigelig plads til i budgettet uden særskilt stigning i boligafgiften.

Ved afstemning var der fuld tilslutning til en supplerende bevilling på 1,5 mio. kr. på de angivne vilkår. Forslaget var godkendt.

5c. Nedsættelse af tv-udvalg

Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag.

YouSee har valgt at opsigte foreningens nuværende tv-aftale pr. 30.6.2021, da den nuværende grundpakke er alt for billig i forhold til deres kostpris (pt. betaler man kr. 120/måned). De har varslet en stigning til omkring kr. 240/måned, hvis vi skulle vælge at indgå ny kontrakt med dem fra juli 2021.

Bestyrelsen ønskede derfor at nedsætte et tv-udvalg blandt interesserede andelshavere, der kan kigge på eventuelle muligheder og alternativer, og komme med et kontraktudkast til bestyrelsen fra YouSee eller alternativ leverandør.

Det blev oplyst, at der er 48 lejligheder, som har en TV-pakke hos YouSee.

Der var ingen som ønskede at indgå i et sådant udvalg. Bestyrelsen klargjorde derfor, at den varslede stigning dermed accepteres og det må således være op til den enkelte at opsigte sit abonnement, hvis det ønskes.

5d. Ændring af husorden vedrørende hundehold.

Forslag fra Natasha Diadoo og Rune Hansen. Rune motiverede sit forslag, hvor det foreslås: at foreningens husorden ændres fra:

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde hund, krybdyr eller andre former for kæledyr, der kan være til væsentlig gene på grund af vedvarende støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse for ejendommens øvrige beboere.

Det er tilladt at have op til to katte pr. andel, såfremt katteholdet overholder ovenstående regler. Det indskræpes i denne forbindelse, at det er forbudt at tømme kattebakker med mere i toiletet.

Til:

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde krybdyr eller andre former for kæledyr, der kan være til væsentlig gene på grund af vedvarende støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse for ejendommens øvrige beboere.

Det er tilladt at have op til to katte pr. andel, såfremt katteholdet overholder ovenstående regler.

Det indskræpes i denne forbindelse, at det er forbudt at tømme kattebakker med mere i toiletet.

Det er tilladt at have én hund pr. andel, såfremt hundeholdet overholder ovenstående regler.

Rune nævnte, at formålet med forslaget dels er et personligt ønske om at holde hund, samt at foreningens nuværende forbud ikke er logisk i henhold til foreningens vedtægter og husorden (omhandlende, men ikke udelukkende, støj og vedligeholdelse), samt gældende lovgivning såsom; "Hundeloven" og "Dyreværnsloven".

Det personlige ønske for hundehold, er blandt andet også for barnets mentale og fysiske helbred. At styrke immunforsvar og mindske allergier, samt at øge ansvarlighed og glæde.

Foreningens medlemmer er blevet spurgt via Facebook-gruppen, og der var et klart flertal for hundehold blandt besvarelserne.

Argumenter imod var; at man kunne høre en hund gå på gulvet; mulig gøen; samt at det er synd for en hund at være i lejlighed.

Han mente ikke, at argumenterne imod er tilstrækkelige for et forbud eftersom, at man kan også ville kunne høre folk gå på gulvet; at husordenen i forvejen regulerer støj, samt at Hundeloven også forbyder vedholdende gøen og at Dyreværnsloven regulerer hundens velfærd (der er også hundehold i andre lejligheder i København).

Han respekterede argumenterne imod, og tolker disse som, at andelshavere er imod gentagende og vedholdende gøen, og dermed blot en bekræftelse af Husordenen vedrørende "Støj". Han er selv også imod vedholdende gøen, ligesom han også er imod en hund der mistrives.

Folk der ønsker hundehold, må forventes at tage vare på deres hund samt vise hensyn til deres omgivelser. Det giver ikke mening at forbyde noget der måske kan ske – der er jo heller ikke forbud mod at have musikanlæg.

I debatten blev det drøftet, at det ikke er nemt at få fjernet en hund, som måtte give problemer.

Ved afstemning var der 8 stemmer for forslaget, 44 stemte imod og 5 undlod at stemme. Forslaget var dermed forkastet.

5e. Ændring af husorden vedrørende husdyrhold.

Forslag fra Natasha Diadoo og Rune Hansen.

Såfremt at forslag om hundehold vedtages, foreslås det at foreningens 'Husorden' ændres (bestyrelsen har i øvrigt bemyndigelse til at ændre ordlyden såfremt at formålet og forståelsen bevares).

Til:

Husdyr

Det er tilladt at holde hund, krybdyr eller andre former for kæledyr (husdyr), såfremt de ikke er til væsentlig gene på grund af vedvarende støj, lugt, uhumskhed eller fare- eller frygtfremkaldelse for ejendommens øvrige beboere.

Det er tilladt at have op til to husdyr pr. andel, såfremt ovenstående regler overholdes.

Det indskræmpes i denne forbindelse, at det er forbudt at tømme kattebakker med mere i toiletet.

Da forslag 5d. ikke blev vedtaget bortfaldt forslag 5e.

6. Valg til bestyrelsen

6a. Valg af formand: Mathias Lykke Poulsen var på ekstraordinært valg for en to-årig periode.

Mathias Lykke Poulsen var konstitueret af bestyrelsen, da Bjørn Amdi Sloth var trådt tilbage som formand i januar 2020. Derfor skulle Mathias' kandidatur bekræftes af generalforsamlingen. Da der ikke fandtes andre kandidater, blev Mathias Lykke Poulsen herefter valgt med akklamation for en toårig periode.

6b. Valg af næstformand: Ekstraordinært valg for en étårig periode.

Da Anna Eistrup er fraflyttet foreningen, skulle der vælges en næstformand for en étårig periode. Som næstformand kandiderede Frederik Kaptajn, og da der ikke var andre kandidater, blev Frederik valgt med akklamation for en étårig periode.

6c. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer:

- i. Bjørn Amdi Sloth var på ordinært valg og modtager genvalg for en étårig periode
- ii. Allan Bjerreskov og Karin Holk Nielsen er begge på ordinært valg og modtager genvalg
- iii. Derudover opstillede Christine Svensson (19, 3V) for en étårig periode og Sonja Hansen (29, 1V) for en toårig periode.

Da der dermed var balance i valgperioderne for kandidaterne, og der ikke var andre kandidater, var de alle fem valgt.

Bestyrelsen for A/B Haraldsted ser herefter ud som følger:

- | | |
|---|--------------|
| • Mathias Lykke Poulsen, formand | På valg 2022 |
| • Frederik Kaptajn, næstformand | På valg 2021 |
| • Bjørn Amdi Sloth, bestyrelsesmedlem | På valg 2021 |
| • Allan Bjerreskov, bestyrelsesmedlem | På valg 2022 |
| • Karin Holk Nielsen, bestyrelsesmedlem | På valg 2022 |
| • Sonja Hansen, bestyrelsesmedlem | På valg 2022 |
| • Christine Svensson, bestyrelsesmedlem | På valg 2021 |

6d. Valg af op til to suppleanter

Som suppleant kandiderede og valgtes Sune Blom (45, 4V).

8. Valg af revisor

Som ekstern revisor blev forslået genvalgt af Svend Dørffer og som intern revisor blev foreslået Michael Sorth Andersen.

De blev begge valgt.

7. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Der blev gjort opmærksom på, at vandtrykket blev oplevet som for lavt på 4. sal.
Der blev svaret, at man forventer, at det aktuelle projekt ville afhjælpe problemet.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 18.00

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Torben Petersen, Azets ATB*
- *Bestyrelsesformand Mathias Lykke Poulsen*



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-639484172543

Mathias Lykke Poulsen
Bestyrelsesformand - A/B Haraldsted

IP: 188.120.84.134
16-09-2020 10:46

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-643708007689

Torben Lenike Petersen
Dirigent

IP: 80.62.116.171
19-09-2020 14:57

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

2020-08-22 - Referat fra ekstraordinær generalforsamling - AB Haraldsted.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2020-09-16 08:31 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-16 08:31 Underskriftsprocessen er startet
2020-09-16 08:31 En besked er sendt til Torben Lenike Petersen (torben@torbenlenike.dk)
2020-09-16 08:31 En besked er sendt til Mathias Lykke Poulsen (mp@haraldsted.net)
2020-09-16 10:44 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Mathias Lykke Poulsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.120.84.134
2020-09-16 10:45 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Mathias Lykke Poulsen
2020-09-16 10:46 Mathias Lykke Poulsen har underskrevet dokumentet 2020-08-22 - Referat fra ekstraordinær generalforsamling - AB Haraldsted.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-639484172543)
2020-09-16 10:46 Alle dokumenter sendt til Mathias Lykke Poulsen er blevet underskrevet
2020-09-18 09:43 En påmindelse blev sendt til torben@torbenlenike.dk
2020-09-19 14:26 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Torben Lenike Petersen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 188.176.28.148
2020-09-19 14:55 Identifikationsskærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Torben Lenike Petersen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 80.62.116.171
2020-09-19 14:56 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Torben Lenike Petersen
2020-09-19 14:57 Torben Lenike Petersen har underskrevet dokumentet 2020-08-22 - Referat fra ekstraordinær generalforsamling - AB Haraldsted.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-643708007689)
2020-09-19 14:57 Alle dokumenter sendt til Torben Lenike Petersen er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo