

Referat af ordinær generalforsamling 2021

A/B Haraldsted

Torsdag den 27. maj 2021 kl. 18.30 afholdtes i foreningens egen have ud for nummer 19-21 ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Haraldsted.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2020, herunder fastsættelse af andelskrone
4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2021, herunder fastsættelse af boligafgift
5. Forslag
 - a. Forslag fra Azets om ændring i vedtægter for afholdelse af digitale generalforsamlinger.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om komplet gennemgang af el-installationer, der vedrører mangler fra renoveringsprojektet i 2007-2009 (stikkontakter og spots på badeværelser + sikring)
 - c. Bestyrelsen stiller forslag vedr. principbeslutning om, at vedligehold af blandingsbatterier overgår til internt vedligehold.
 - d. **Husorden:** Arild Jensen stiller forslag om, at det gøres forbudt at salte på altanerne
 - e. **Husorden:** Bestyrelsen stiller forslag om, at det indføres, at der er parkeringsforbud i gården, medmindre det er aftalt med bestyrelsen. Bestyrelsen kan som en forlængelse heraf træffe foranstaltninger til at håndhæve et sådant forbud som med husordenen generelt.
 - f. **Husorden:** Emil Hjortd Jensen stiller forslag om tilladelse til at bruge el- og gasgrill på altaner.
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af formand – Mathias Lykke Poulsen er ikke på ordinært valg i år
 - b. Valg af næstformand – Frederik Kaptain er på ordinært valg i år
 - c. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer – På ordinært valg er Bjørn Amdi Sloth og Christine Svensson. Derudover udtræder Allan Bjerreskov af bestyrelsen ifm. fraflytning.
 - d. Valg af suppleanter. Sune Blom er på valg
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår Grant Thornton
8. Eventuelt

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

HG19: st.tv. (1), 3.tv. (7), 3.th. (8)
HG21: st.th. (12), 4.th. (20),
HG23: st.tv. (21) FM, st.th. (22), 1.tv. (23), 2.tv. (25), 3.tv. (27), 3.th. (28), 4.tv. (29)
HG25: 1.th. (34), 2.th. (36), 3.tv. (37), 4.th. (40)
HG27: st.th. (42), 3.sal. (47), 4.tv. (49), 4.th. (50)
HG29: 1.tv. (53), 3.tv. (57), 3.th. (58)
HG31: 1.th. (64), 2.th. (66), 4.th. (70)
HG33: st.tv. (71) FM, 3.sal (77), 4.tv. (79), 4.th. (80)
HG35: st.tv. (81), 1.th. (84), 2.th. (86), 4.tv. (89)
HG37: st.tv. (91), 2.tv. (95), 3.th. (98),
HG39: st.tv (101), 2.tv. (105), 4.sal (110)
HG41: 1.tv. (113), 3.th. (118), 4.th. (120)
HG43: 3.sal. (128)
HG45: st.th. (132), 1.tv. (133), 4.th. (140)
HG47: st.tv. (141), st.th. (142)

HG49: st. (151), 3.tv. (157),
HG51: 1.tv. (163)

i alt 52 ud af 160 andelshavere.

Endelig deltog Toke Halskov Kristensen og Stine Brask Jensen fra Azets ATB.

1. Valg af dirigent og referent

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

Formanden foreslog herefter Toke Halskov Kristensen som dirigent og Stine Jensen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets ATBs indkaldelse af 26.04.2021 og tillige beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde Mathias Lykke Poulsen bestyrelsens beretning.

Generalforsamlingen stillede nogle få afklarende spørgsmål til beretningen, der besvaredes til generalforsamlingens tilfredshed, hvorefter generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Der blev spurgt ind til punktet automatisk sæbedosering og ændringer i vaskerierne, herunder om det er anden sæbe, der bliver doseret ved vask af tøj i uld. Hertil svarede bestyrelsen, at vaskemaskinerne doserer sæbe m.m. efter om det er hvidt, kulørt eller en fin vask.

Under punktet gennemgang af el ved badeværelse i samtlige lejligheder, blev der spurgt ind til om de andelshavere, som selv har udbedret fejlen får refunderet deres udgifter hertil. Bestyrelsen vil tage dette til efterretning og vende tilbage med et svar.

Vedrørende udskiftning af gamle blandingsbatterier, spurgte en andelshaver og man blev varslet eller informeret, selvom ens andel ikke er med i den nævnte sidste runde. Bestyrelsen svarede hertil, at man som andelshaver skal informere bestyrelsen og at det kun gælder blandingsbatterier på badeværelset, det i køkkenet er andelshavers eget ansvar.

Ved punktet bytterum blev der spurgt, om man som andelshaver måtte stille en stol i rummet. Bestyrelsen svarede at der ikke må stilles møbler i bytterummet. Ved større ting bedes folk bruge beboerforum gruppen så andre andelshavere er opmærksomme på tingene og de hurtigt kommer videre. Tøj og sko hører ikke til i bytterummet. For ting der ikke hører til i bytterummet henvises til Haraldsgade nærgenbrugsstation.

Under punktet cykeloprydning og oprydning i barnevognsrum, blev der spurgt om hvornår cyklerne vil blive fjernet. Hertil svarede bestyrelsen, at ens cykel kun bliver fjernet, hvis det virker til at den ikke kan bruges, men at disse cykler vil blive sat op i hjørnet ved el-skuret og bag bytterummet. Foreningen vil helst have cykler og barnevogne der bliver brugt og henviser ellers til at kælderrummene bliver brugt til opbevaring af disse.

Ved punktet altanprojektet, blev der spurgt om de nye altandøre kommer til at ligne de gamle altandøre i lejlighederne. Hertil svarede bestyrelsen, at det forventedes at de kommende altandøre vil komme til at have samme dannebrogskryds i toppen, så det visuelt flugter med øvrige vinduer. Dørene vil dog åbne i fuld højde og have glas i hele dørens højde, så der kommer masser af lys ind. Der blev også spurgt indtil, om der er mulighed for at ændre nogle ting, herunder hvis man ønsker sideskærme på sin altan. Hertil svarede bestyrelsen, at det er kommunen som bestemmer dette og at bestyrelsen i første omgang afventer en godkendelse. Herefter vil bestyrelsen gerne prøve at gå videre med ændringer eller tilføjelser til projektet.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2020, herunder fastsættelse af andelskronen.

Toke Halskov Kristensen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport fra Revisionsfirmaet Grant Thornton. Årsrapporten for 2020 udviste et årets resultat på minus kr. 8.542.184.

Toke Halskov Kristensen gennemgik herefter noterne til årsrapporten og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. 31.12.20 udgjorde kr. 180.704.023.

Generalforsamlingen havde herefter en drøftelse af princippet omkring fastfrysning af valuarvurderingen.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og godkendte årsrapporten for 2020 og herunder en værdiansættelse på kr. 149.750.596 på basis af fastfrysning af valuarvurderingen fra Furesøgruppen gældende pr. 01.07.20 på kr. 248.000.000. Dette svarer til en andelskurs på kr. 14.302,14 pr. andelskrone med en indbygget hensættelse til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på kr. 26.716.000.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2021, herunder fastsættelse af boligafgiften.

Toke Halskov Kristensen fra Azets ATB gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2021, der – baseret på en nedsættelse af boligafgiften med 7,5% – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 8.079.200 og samlede udgifter på kr. 5.132.350, således, at foreningen budgetterer med et årets resultat på kr. 192.850 efter hensættelse til vedligeholdelse på kr.750.000 og kr. 1.000.000 til VVS-projekt 2020, samt afdrag på prioritetsgælden på kr. 1.252.000.

Ændringen i boligafgiften svarer til en nedsættelse på kr. 299,92 pr. måned for en 61 m² lejlighed. Faldet i boligafgiften udlignes delvist af en acotobetaling til vandregnskab fra 1.6.2021 på kr. 150 pr. måned, der naturligvis kan tilpasses hos administrator. De resterende kr. 150 pr. måned er en reel nedsættelse

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2021.

5. Forslag

Under forslag drøftedes følgende:

5a. Forslag fra Azets om ændring i vedtægter for afholdelse af digitale generalforsamlinger.

Dirigenten motiverede forslaget og efter en længere drøftelse, hvorunder flere andelshavere mente, at det burde indføres - med konkrete eksempler - hvornår det var muligt at indkalde til en digital generalforsamling og at det ikke alene burde være bestyrelsen som traf en sådan beslutning.

Bestyrelsen forklarede, at der kun ville blive indkaldt til en digital generalforsamling i nødsituationer som fx COVID-19, ligesom muligheden også ville være tilstede i forbindelse med en låneomlægning, men at det kan være svært at forudse fx en pandemi.

Efter længere debat – herunder om ekstraordinære generalforsamlinger kunne afholdes digitalt og at ordinære generalforsamlinger kun må afholdes digitalt ved ekstraordinære forhold - valgte Azets ATB at trække forslaget tilbage og i samarbejde med bestyrelsen at udarbejde et nyt forslag til forelæggelse på en kommende generalforsamling.

5b. Bestyrelsen stiller forslag om komplet gennemgang af el-installationer, der vedrører mangler fra renoveringsprojektet i 2007-2009 (stikkontakter og spots på badeværelser + sikring)

Bjørn Amdi Sloth redegjorde på vegne af bestyrelsen for forslaget. Bestyrelsen ville blot høre, om der var opbakning til dette og ønskede ikke, at bruge deres ret til at komme ind i de forskellige andele med 14 dages varsling, men ville sikre at foreningens andelshavere også synes gennemgang af el-installationer var en god ide. Bestyrelsen gjorde også opmærksom på, at pengene hertil er budgetteret.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og vedtog forslaget enstemmigt.

5c. Bestyrelsen stiller forslag vedr. principbeslutning om, at vedligehold af blandingsbatterier overgår til internt vedligehold.

Generalforsamlingen gik til afstemning uden debat og vedtog forslaget enstemmigt.

5d. Husorden: Arild Jensen stiller forslag om, at det gøres forbudt at salte på altanerne

Arild Jensen var ikke til stede men da Arild havde trukket forslaget inden generalforsamlingen blev forslaget ikke sendt til afstemning. Det var tænkt som en opfordring til andelshaverne hvilket var meddelt bestyrelsen efter indkaldelsen til generalforsamlingen.

5e. Husorden: Bestyrelsen stiller forslag om, at det indføres, at der er parkeringsforbud i gården, medmindre det er aftalt med bestyrelsen. Bestyrelsen kan som en forlængelse heraf træffe foranstaltninger til at håndhæve et sådant forbud som med husordenen generelt.

Bestyrelsen motiverede forslaget og gav udtryk for, at de gerne ville have det skrevet ind i husordenen, så de havde mulighed for at håndhæve reglerne. De nævnte også, at motorcykler gerne må parkere i gården, hvor der er indrettet plads til det.

Generalforsamlingen havde herefter en længere drøftelse af forslaget, herunder ønskede flere andelshavere at forslaget blev beskrevet mere konkret med hvilke foranstaltninger der skulle træffes og hvor stort problemet egentligt var.

Generalforsamlingen foreslog, at der blev udsendt en venlig påmindelse tillige med reglerne i husordenen, da det ikke er hensigten at bestyrelsen skal bruge tid på at optræde som parkeringsvagter. Det blev også foreslået blot at ændre i husordenen med en beskrivelse af at der med foranstaltninger menes opsætning af parkeringsskilte og at dette kun skulle ske såfremt reglerne blev overtrådt gentagne gange.

Bestyrelsen fremførte, at på nuværende tidspunkt var deres eneste sanktionsmulighed i forhold til husordenen at sætte en seddel i forruden på bilen.

Bestyrelsen ønsker ikke, at der parkeres flere dage i træk. Der har eksempelvis holdt en campingvogn og været efterladt et batteri, hvilket tyder på et køretøj har været parkeret i gården. Det er ikke bestyrelsens hensigt at forfølge folk som parkerer et par timer eller en halv dag, men bestyrelsen vil gerne kunne håndhæve reglerne, hvis de overtrædes flere gange eller flere dage. Bestyrelsen har flere gange oplevet, at køretøjerne har været parkeret så de eksempelvis spærrer for adgang til kældre eller andre områder der skal være adgang til så de er til gene for flere andelshavere.

Bestyrelsen opfordrede andelshaverne i ekstraordinære situationer at lægge en seddel i forruden eller skrive en mail til bestyrelsen.

Bestyrelsen fremførte at leverandører og håndværkere gerne må holde i gården.

Bestyrelsen ønsker, at der bliver opsat nogle "parkering forbudt"-skilte, men ønsker ikke, at ansætte et firma som europark eller et andet privatparkeringselskab, hvilket forslaget ikke giver bestyrelsen mandat til.

Bestyrelsen ville gerne imødekomme forslaget som blev stillet af generalforsamlingen om, at det i husordenen blev tilføjet "*ved gentagende tilfælde*", men ellers fastholdt bestyrelsen forslaget og hermed – som med alle husordensbestemmelser – også både ret og pligt til at håndhæve disse.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning hvor forslaget blev vedtaget med et flertal af de afgivne stemmer, dog stemte 6 imod forslaget. Bestyrelsen har hermed fået tilladelse til at opsætte "parkering forbudt"-skilte og i øvrigt håndhæve dette i tråd med den passerede debat.

5f. Husorden: Emil Hjortd Jensen stiller forslag om tilladelse til at bruge el- og gasgrill på altaner.

Generalforsamlingen vedtog forslaget enstemmigt.

6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Frederik Kaptain, Bjørn Amdi Sloth og Christine Svensson var ordinært på valg.

Frederik Kaptain, Bjørn Amdi Sloth og Christine Svensson modtog gerne genvalg. Allan Bjerreskov ønskede at udtræde af bestyrelsen ifm. fraflytning og som nyt bestyrelsesmedlem foreslog generalforsamlingen Henrik Kronborg Smitt for en periode af et år og Sune Blom som suppleant.

Dirigenten forespurgte om hvorvidt der var yderligere kandidater som bestyrelsesmedlemmer, hvilket ikke var tilfældet hvorfor Frederik, Bjørn, Christine, Henrik og Sune blev valgt med applaus.

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

- | | |
|--|--------------|
| • Mathias Lykke Poulsen, formand | På valg 2022 |
| • Frederik Kornelius Kaptain, næstformand | På valg 2023 |
| • Bjørn Amdi Sloth, bestyrelsesmedlem | På valg 2023 |
| • Sonja Misfeldt Hansen, bestyrelsesmedlem | På valg 2022 |
| • Christine Svensson, bestyrelsesmedlem | På valg 2023 |
| • Karin Holk Nielsen, bestyrelsesmedlem | På valg 2022 |
| • Henrik Kronborg Smitt, bestyrelsesmedlem | På valg 2022 |
|
 | |
| • Sune Blom, suppleant | På valg 2022 |

7. Valg af revisor

Grant Thornton blev valgt som revisor.

8. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Tidligere aftale med YouSee blev drøftet. På Generalforsamlingen 2020 blev det fremlagt at YouSee havde opsagt aftalen med os med henblik på en prisstigning med 12 måneders varsel. Bestyrelsen spurgte dengang, om der var nogen der ville melde sig til et tv-udvalg for at finde alternativer til YouSees fordobling af prisen. Ingen meldte sig til dette, og konsekvensen var derfor, at YouSees tilbud blev accepteret.
- Porten blev drøftet og flere oplevede desværre, at mange prøver at komme ind i gården selvom de ikke bor i foreningen. Beboerne oplever, at der kommer folk ind som undersøger skraldespande m.m. Nogle beboere har været gode til at udvise vedkommende, mens andre føler det kan være ubehageligt, specielt om aftenen.
- Flere andelshavere fremførte at der har været udfordringer med WiFi i foreningen og at det er rigtig langsomt og ustabil. Det blev oplyst fra flere, at hastigheden på Internettet via kabel var upåklagelig, og det er derfor udelukkende må antages at være et problem med det trådløse. Hertil blev der sagt, at der i en etageejendom altid vil være et problem, når der er mange trådløse signaler, der krydser ind over hinanden, da mange routere som standard kører på samme kanal. Dette kan man derfor med fordel rette, hvilket Andels.net blandt andet kan hjælpe med, hvis man benytter den medfølgende router og kontakter deres support.
- Flere andelshavere ønskede at der blev gjort noget ved gården. Bestyrelsen oplyste, at der fandtes et haveudvalg som på et tidspunkt skulle kontakte en havearkitekt, men at dette var blevet sat i bero grundet bl.a. VVS-projektet. Bestyrelsen er åben for et nyt haveudvalg og hvis man er interesseret i dette, må man meget kontakte bestyrelsen.
- Generalforsamlingen opfordrede til at havemøblerne blev gjort pæne igen, da de har stået ude hele vinteren. Bestyrelsen ville få foreningens varmemester til at klare problemet, så alle andelshavere kunne have glæde af at benytte møblerne i denne sommer.
- Til sidst blev der forslået, at bestyrelsen udarbejder en forretningsorden og/eller et årshjul, så andelshaverne kunne følge med i foreningens/bestyrelsens aktiviteter samt have mulighed for at tilbyde sin hjælp med relevante punkter.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 20.49.

Referatet er digitalt underskrevet af

- Dirigent Toke Halskov Kristensen, Azets ATB
- Bestyrelsesformand Mathias Lykke Poulsen



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.
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

25-06-2021 19:16

NEM ID

Serienummer: CVR:25229649-RID:46372682

Toke Kristensen
Administrator

28-06-2021 07:36

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. 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 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 signeringsservice. 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

2021-05-27 - OGF-referat - 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 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-06-25 16:21 Underskriftsprocessen er startet
2021-06-25 16:21 Underskriftsprocessen er startet
2021-06-25 16:21 En besked er sendt til Toke Halskov Kristensen
2021-06-25 16:21 En besked er sendt til Mathias Lykke Poulsen
2021-06-25 19:04 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Mathias Lykke Poulsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 77.241.129.30
2021-06-25 19:05 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Mathias Lykke Poulsen
2021-06-25 19:16 Mathias Lykke Poulsen har underskrevet dokumentet 2021-05-27 - OGF-referat - AB Haraldsted.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-639484172543)
2021-06-25 19:16 Alle dokumenter sendt til Mathias Lykke Poulsen er blevet underskrevet
2021-06-28 07:20 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Toke Halskov Kristensen og identifikationsmetoden NemID medarbejdersignatur blev anvendt fra IP adresse 185.155.83.165
2021-06-28 07:35 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Toke Halskov Kristensen
2021-06-28 07:36 Toke Kristensen har underskrevet dokumentet 2021-05-27 - OGF-referat - AB Haraldsted.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:25229649-RID:46372682)
2021-06-28 07:36 Alle dokumenter sendt til Toke Halskov Kristensen er blevet underskrevet

Visma Addo

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