

# Referat af ekstraordinær generalforsamling 2022

## A/B Haraldsted

Mandag den 27. juni 2022 kl. 18.30 afholdtes i foreningens baggård ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Haraldsted.

### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsen stiller forslag om at renovere foreningens ejendom samt ansøge Københavns Kommune om tilskud til byfornyelse jævnfør vedlagte materiale.  
Bestyrelsen gør opmærksom på, at byfornyelsesprojektet eventuelt godkendes betinget, således at forstå, at *hvis* der opnås tilskud fra Københavns Kommune, forpligter foreningens sig til at gennemføre projektet, såvel som *hvis der ikke* opnås tilskud, gennemføres projektet ikke i nuværende form eller på nuværende tidspunkt.
3. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse om ændring af vedtægternes § 14, stk. 4+5 samt § 15, stk. 2  
(foreløbigt vedtaget på OGF afholdt 27.4.2022)

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

Nedenstående andelshavere deltog. I alt 21 ud af 156 andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt.

Endelig deltog Bjørn Amdi Sloth fra Azets Ejendomsadministration samt Helle Frey Jensen og Ulla Beilin fra sbs rådgivning.

	st. tv	st. th	1. tv	1. th	2. tv	2. th	3. tv	3. th	4. tv	4. th
HG 19	X						X	X		
HG 21	X					X				
HG 23		X					X			
HG 25			X			X				
HG 27							X		X	
HG 29			X							
HG 31						X				
HG 33										
HG 35					FM		X			
HG 37										
HG 39										X
HG 41			X				X		X	
HG 43						X	X			
HG 45										
HG 47										
HG 49	X									
HG 51										

## 1. Valg af dirigent og referent

Forperson Christine Svensson bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Forpersonen foreslog herefter Bjørn Amdi Sloth som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets' indkaldelse af 13.6.2022 og tillige beslutningsdygtig til begge dagsordenens punkter, da punkt 2 er til vedtagelse efter § 25, stk. 1 (simpelt flertal) og punkt 3 er en vedtægtsændring til endelig vedtagelse jævnfør vedtægternes § 25, stk. 2 (kvalificeret flertal)

## 2. Bestyrelsen stiller forslag om at renovere foreningens ejendom samt ansøge Københavns Kommune om tilskud til byfornyelse.

Helle Frey Jensen og Ulla Beilin fra sbs rådgivning gennemgik kort det fremsendte projektmateriale og forklarede om, hvilke arbejder, der var omfattet af den kvalificerede ansøgning, der ville blive indsendt til behandling hos Københavns Kommune, såfremt generalforsamlingen vedtog projektet. De gennemgik ved samme lejlighed det til lejligheden udarbejdede projektoplæg, hvor de udvalgte arbejder var beskrevet lidt mere i detaljer, samt gjorde opmærksom på, at arbejderne var udvalgt på baggrund af foreningens vedligeholdelsesplan, energimærke samt en gennemgang af ejendommen sammen med bestyrelsen samt to arkitekter fra Københavns Kommunes Center for Bygningsfornyelse.

En andelshaver spurgte, om der var yderligere arbejder, der kunne indgå i ansøgningen, men som i dag ikke var medtaget, som fx de vinduer, der pt. var taget ud under en forventning om en fremtidig byggetilladelse. Sbs noterede sig, at disse vinduer med fordel kunne indgå i ansøgningen for i så fald blot at udgå senere, hvis det skulle vise sig overflødigt (hvis man opnår byggetilladelse til altanprojektet).

Herefter gennemgik Bjørn Amdi Sloth selve ansøgningsprocessen og tidslinjen for at søge kommunen om tilskuddet, hvor sagen i første omgang skal til administrativ behandling i Bygningsfornyelsen. Efter indsendelsen af en foreløbig ansøgning, er foreningen blevet inviteret til nu at indsende en kvalificeret ansøgning, som er den, sbs rådgivning vil gå videre med at udarbejde, såfremt projektet vedtages. Derefter vil Bygningsfornyelsen forhåbentlig indstille vores projekt til politisk godkendelse i Borgerrepræsentationen, og såfremt der opnås politisk tilsagn, tildeles vi forhåbentlig økonomisk støtte jævnfør det fremsendte og vedlagte projektbudget.

**Det blev her understreget, at såfremt projektet blev godkendt i dag, ville foreningen være forpligtet til at gå videre med og gennemføre projektet, såfremt der blev givet tilskud fra Københavns Kommune. Omvendt var foreningen ikke forpligtet til at gå videre med projektet, såfremt der ikke blev givet tilskud.** Det er derfor de samlede forudsætninger for projektbudgettet, der stemmes om, men vigtigst af alt, at det økonomiske mandat, bestyrelsen gives, er baseret på projektbudgettet og ikke vedlagte finansieringsforslag. Det er altså uafhængigt af den til en hver tid værende realkreditrente, hvad den årlige omkostning vil være, men bestyrelsen er forpligtet til at fremskaffe sin egen andel af finansieringen, så projektet kan gennemføres.

Der var herefter enkelte afklarende spørgsmål til dele af projektet, blandt andet til de konkrete arbejder, farver og materialevalg, holdbarhed og vedligehold af nye vinduer, hvilke bygningsdele der ville blive udskiftet henholdsvis forsøgt restaureret m.v. De enkelte spørgsmål blev besvaret til generalforsamlingens tilfredshed.

Der var spørgsmål til, hvad der ville ske, hvis projektet – efter godkendelse hos kommunen – viste sig at blive dyrere end budgetteret. Sbs og dirigenten svarede, at tilsagnet fra kommunen var på et fast kronebeløb, og ikke ville ændre sig efter tilsagnet var givet (undtagen hvis det blev billigere, i hvilket fald de 50 % maksimumgrænse naturligvis ville finde anvendelse). Skulle det derfor vise sig, at projektet ikke kan gennemføres for det budgetterede beløb inkl. tilskud, vil der enten skulle udgå arbejder fra projektet i tæt

dialog med kommunen, eller foreningen ville selv skulle vedtage et tillægsmandat, der ville være 100 % egenfinansieret.

Der var et spørgsmål til den foreslåede finansiering, hvor der var lagt op til et forholdsvist stort træk på foreningens nuværende driftsbudget på kr. 750.000 fra hensættelse til fremtidigt vedligehold. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man i dag – som også tidligere – har en stor budgetpost til opsparing til fremtidige vedligeholdelsesprojekter, som fx det nærværende. Hvis man vedtog, fik tilskud til og gennemførte projektet, ville ejendommen være i så god en stand, at man på den korte bane ikke havde behov for at spare yderligere op. Naturligvis kunne man ikke give garantier for, at der de næste 30 år (lånets løbetid) kunne undgås stigninger, men at man på den korte bane ikke umiddelbart havde behov for yderligere stigning end de skitserede 0,63 % stigning i boligafgiften. Det blev dog igen gjort klart, at dette blot var en indikation, og at det ikke var finansieringen, men lånebeløbet, der var til afstemning.

**Da der ikke var flere spørgsmål til projektet, budgettet eller vilkårene herfor, satte dirigenten forslaget til afstemning, hvor det blev vedtaget med 20 stemmer for og 1 blank stemme, og er derfor endeligt vedtaget jævnfør vedtægternes § 25, stk. 1.**

Bestyrelsen har derfor nu mandat til at gå videre med en kvalificeret ansøgning til Københavns Kommune for et projekt på anslået 28.872.904 kr., hvor foreningen selv skal finansiere halvdelen af støtteberettigede arbejder op til 14.436.452 kr., såfremt der opnås tilskud fra kommunen til den anden halvdel.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage relevant og nødvendigt realkreditlån med eller uden afdrag op til 30 års løbetid efter bestyrelsens skøn for den del af projektkostningerne, der ikke opnås tilskud til *samt* at optage nødvendig byggekredit til mellemfinansiering af den del af projektkostningerne, som kommunen først udbetaler efter byggeriets afslutning.

### **3. Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse om ændring af vedtægternes § 14, stk. 4+5 samt § 15, stk. 2**

Dirigent Bjørn Amdi Sloth gennemgik forslaget til ændring af vedtægternes § 14, der blev foreløbigt godkendt på foreningens ordinære generalforsamling 27. april 2022.

**Da der ikke var nye spørgsmål til forslaget, satte dirigenten dette til afstemning, hvor det blev vedtaget med 20 stemmer for og 1 blank stemme, og er dermed endeligt vedtaget jævnfør vedtægternes § 25, stk. 2 som herunder anført:**

Vedtægternes nuværende § 14, stk. 4 og 5 slås sammen til nedenstående.

Nuværende stk. 6 konsekvensrettes til stk. 5.

*stk. 4) Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand sker på grundlag af ABFs regler og opgørelse udarbejdes af sagkyndig vurderingsmand udpeget af bestyrelsen.*

*Sælger skal senest samtidigt med vurderingen få foretaget el- og vvs-eftersyn af lejligheden samt udbedre alle ulovlige installationer senest ved overdragelsen, medmindre særlige vilkår gør sig gældende.*

*Såfremt det skønnes nødvendigt med ny vurdering eller eftersyn efter udbedring af konstaterede mangler eller ulovligheder, skal dette udføres snarest muligt før endelig pris kan fastsættes.*

*Honorar til sagkyndig vurderingsmand fordeles med halvdelen til sælger og halvdelen til køber.*

*Honorar til el- og vvs-eftersyn afholdes af sælger.*

Følgende sætning tilføjes i § 15, stk. 2:

*"Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgifter til el- og vvs-eftersynsrapporter [...]"*

Efter drøftelsen af dagsordenens almindelige punkter, var der en kort orientering vedrørende de to øvrige igangværende projekter; altanprojektet (status på ansøgning om byggetilladelsen) og vvs-projektet (afslutning og mangelfhjælpning/1-årsgennemgang), omkring hvilket der ville komme nærmere info ud snarest muligt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 19.25 og takkede for god ro og orden.

---

Referatet er digitalt underskrevet af

- *Dirigent Bjørn Amdi Sloth, Azets*
- *Bestyrelsesformand Christine Svensson*



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: CVR:25229649-RID:50514734

**Bjørn Amdi Sloth**  
Dirigent

28-06-2022 16:51

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-171226197803

**Christine Svensson**  
Bestyrelsesforperson

28-06-2022 21:09

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 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 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>

Visma Addo identifikationsnummer: 9b5e2950-81bc-4b2b-89d4-b2a9d4ae3fe9



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

2022-06-27 - EGF 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

2022-06-28 16:22 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-28 16:22 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-28 16:22 En besked er sendt til Bjørn Amdi Sloth  
2022-06-28 16:22 En besked er sendt til Christine Svensson  
2022-06-28 16:50 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Bjørn Amdi Sloth  
2022-06-28 16:51 Bjørn Amdi Sloth har underskrevet dokumentet 2022-06-27 - EGF referat - AB Haraldsted.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:25229649-RID:50514734)  
2022-06-28 16:51 Alle dokumenter sendt til Bjørn Amdi Sloth er blevet underskrevet  
2022-06-28 21:08 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Christine Svensson  
2022-06-28 21:09 Christine Svensson har underskrevet dokumentet 2022-06-27 - EGF referat - AB Haraldsted.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-171226197803)  
2022-06-28 21:09 Alle dokumenter sendt til Christine Svensson er blevet underskrevet

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 9b5e2950-81bc-4b2b-89d4-b2a9d4ae3fe9