

Referat af ordinær generalforsamling 2023

A/B Haraldsted

Onsdag den 24. maj 2023 kl. 19.00 afholdtes på Københavns Professionshøjskole, lokale C251, Sigurdsgade 26, 2200 København N ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Haraldsted.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af årsrapport – herunder fastsættelse af andelskronen.
 - Bestyrelsen foreslår en forøgelse af andelsværdien på 3,0 %.
 - Sofie og Jamie, HG 29, 2. tv foreslår en forøgelse af andelsværdien på 11,2 %
4. Godkendelse af budget – herunder fastsættelse af boligafgift.
 - Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 1,5 %.
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om nedlæggelse af depositum og udbetaling til andelshaverne
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om at begrænse, hvilke lejlighedssammenlægninger, der tillades
 - c. Sofie og Jamie, 29, 2. tv stiller forslag om tilføjelse til husordenen vedrørende arbejdsstøj mv.
 - d. Mathias og Siobhan, 49, 3. stiller forslag om mulighed for nedlæggelse af bygas
6. Valg til bestyrelsen
 - a. Valg af næstformand
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - c. Valg af suppleanter
 - d. Valg af intern revisor
7. Eventuelt

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

Andele: 1, 2, 3, 7, 8, 12, 16 (FM), 17, 18, 19, 20, 21 (FM), 24, 25, 26 (FM), 27 (FM), 28, 29, 34, 36, 37, 40, 46, 47, 50, 52, 53, 55, 56, 57, 61, 64, 66, 67, 68, 70, 71, 73 (FM), 74 (FM), 77, 79, 81, 85, 87 (FM), 89, 91, 94, 95, 97, 98, 105, 110 (FM), 113, 114, 117, 118, 119, 121, 122, 126 (FM), 127, 131, 132, 133, 135, 140, 141, 142, 146, 149, 157, 160, 161, 165, 166 (FM), 168, 170, i alt 77 ud af 155 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt.

Endvidere deltog Toke Halskov Kristensen og Mikkel Kalf Wieth fra Azets Ejendomsadministration.

1. Valg af dirigent og referent

Forperson Christine Svensson bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Christine Svensson foreslog Toke Halskov Kristensen som dirigent og Mikkel Kalf Wieth som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets' indkaldelse af den 23. april 2023 og tillige beslutningsdygtig, dog kun til foreløbig vedtagelse af dagsordenens punkter 5a og 5b, der begge kræver kvalificeret flertal.

2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde forperson Christine Svensson bestyrelsens beretning.

I forhold til afslutningen af vvs-projektet fra efteråret 2020 fortalte Christine Svensson at bestyrelsen ønsker og håber at kunne få lov at udbedre de sidste fejl og mangler selv, mod ikke at betale det sidste udestående til Øens VVS Entreprise. Dette ønsker man, da bestyrelsen finder det mere gavnlige at tage omkostningerne til at udbedre de sidste fejl og så komme i mål end at have krav på udbedring uden beregning, der så blot ikke sker.

Derudover kunne Christine Svensson fortælle, at altanprojektet på nuværende tidspunkt fortsat ligger hos Københavns Kommune samt at foreningen har fået tilsagn om byfornyelsesstøtte til udskiftning af vinduer, istandsættelse af hoveddøre og facade samt efterisolering af kælderen.

Bestyrelsen havde lavet ny aftale med et nyt vvs-firma, Finn L. & Davidsen.

I uge 34 vil der komme håndværkere og undersøge badeværelser for fejl og mangler bygget ifm. den store renovering af ejendommen i 2007-2009. Mere præcise datoer og tidspunkter vil komme senere.

Der var blevet ændret i viceværtens træffetid. Han sidder ikke fast på kontoret, men skal nu gives et kald hvis man har brug for ham. Telefonnummeret står på døren og kan findes på hjemmesiden haraldsted.net.

Dirigenten forespurgte om der var nogle kommentarer eller spørgsmål til beretningen og da dette ikke var tilfældet tog generalforsamlingen beretning til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Toke Halskov Kristensen fra Azets gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport for 2022, der udviser et likviditetsresultat på 2.217.697 kr. efter afdrag på prioritetsgælden med 1.262.091 kr.

Toke Halskov Kristensen gennemgik herefter noterne og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. den 31. december 2022 udgjorde 197.372.289 kr.

Toke Halskov forklarede de forskellige vurderingsprincipper som andelskronen kan beregnes ud fra. Dertil blev det forklaret at foreningen tager udgangspunkt i en fastfrossen valuarvurdering.

Der var fra Sofie og Jamie (HG 29, 2. tv) foreslået at nedskrive reserverne til cirka 28,6 mio. kr. således at andelskronen blev forøget til 16.300 kr., svarende til en stigning på 11,2 %. Sofie forklarede bevæggrundene herfor, og at en reserve på 28,6 mio. i det samlede billede var en fornuftig reserve.

Bestyrelsen fremlagde deres forslag om en andelskrone på 15.100 kr., svarende til en stigning på 3 %. Bestyrelsen forklarede endvidere, at den foreslåede reserve så større ud, end den reelt var, da man i år havde valgt at afsætte 19,9 mio. ekstra i reserver til at udligne den kunstige kursgevinst der er opstået siden sidste år grundet rentestigninger. Da denne kursgevinst er ikkerealiseret, foreslår bestyrelsen derfor at neutralisere denne. Derudover skal man forvente at bruge omkring 15 mio. kr. yderligere fra hensættelsen til fremtidigt vedligehold, når man i løbet af de næste 12-24 måneder gennemfører det allerede vedtagne renoveringsprojekt med støtte fra byfornyelsen, da dette projekt har en egenbetaling på minimum 15 mio. kr. Når man fratrækker disse to beløb samt hensættelsen til vaskeriet fra den foreslåede reserve, blev bundlinjen ifølge bestyrelsen kun godt 10 mio. kr. i reelle reserver, hvilket ikke er et stort beløb i en forening med en egenkapital på 197 mio. kr.

Dirigenten satte først Jamie og Sofies forslag om en andelskrone på 16.300 kr. til afstemning, hvor et flertal stemte imod, hvorefter bestyrelsens forslag umiddelbart var godkendt.

Der blev dog fra generalforsamlingen udtrykt en bekymring for at debatten om andelskronen var gået for stærkt og ønskede derfor en yderligere belysning. Kasserer Bjørn Amdi Sloth opstillede og gennemgik herefter et Excelark med en mere tydelig opdeling og fremlæggelse af både principperne bag andelskronefastsættelsen samt konsekvenserne af de to forslag. Efter nogle opfølgende spørgsmål blev der fra generalforsamlingen stillet et ændringsforslag yderligere, nemlig en andelskrone på 15.300 kr. svarende til en 4,4 % stigning.

Dirigenten forespurgte endnu engang, om der var yderligere kommentarer eller spørgsmål og da dette ikke var tilfældet gik generalforsamlingen til fornyet afstemning om de tre forslag. Først blev forslaget om en andelskrone på 16.300 sat til afstemning, hvor et stort flertal stemte imod. Herefter sattes forslaget om en andelskrone på 15.300 til afstemning, hvilket der ligeledes var et (lidt mindre) flertal imod. Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsens oprindelige forslag kunne anses som vedtaget.

Dirigenten satte herefter den samlede årsrapport 2022 inklusiv en andelskrone på 15.100 kr. til afstemning, hvorefter årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget

Toke Halskov Kristensen fra Azets gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2023, der – baseret på en 1,5 % stigning i boligafgiften pr. 1.7. – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 8.182.874 og samlede udgifter på kr. 6.924.600 og et årets likviditetsresultat på kr. -1.006.726.

Indeholdt heri er blandt andet kr. 760.000 til almindelig vedligeholdelse samt kr. 2.640.000 til altan-, vvs- og byfornyelsesprojekterne.

Der blev fra generalforsamlingen stillet spørgsmål til den budgetterede indtægt "aftalt boligforbedring, altaner". Kassereren forklarede, at dette var den månedlige betaling for de nye altaner, der vil blive startet pr. 1.9.2023, da lånet til altanerne allerede er hjemtaget og kurssikret.

Der blev fra generalforsamlingen spurgt ind til, om man forventer at vandforbruget stiger fra kr. 16.420 i 2022 til kr. 75.000 i 2023. Hertil kunne bestyrelsen forklare, at vandet brugt til trappevask hidtil har været fordelt på andelshaverne, men at dette fra juni måned 2023 vil blive målt individuelt og derfor afregnet af foreningen.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning, hvor der var én stemme imod og 76 for budgettet for 2023, hvormed det var endeligt godkendt inkl. en stigning i boligafgiften til 740 kr. pr. m²/år gældende fra 1.7.2023, svarende til ~1,5 %.

5. Forslag

a. Bestyrelsen stiller forslag om nedlæggelse af depositum og udbetaling til andelshaverne

Bestyrelsen motiverede forslaget om at nedlægge depositum og udbetale depositummet til andelshaverne. Dette var et levn, der formentligt stammede tilbage fra foreningens stiftelse i 1960. Foreningen har førsteprioritetspant i lejlighederne, hvilket betyder, at foreningen er den første, der får penge, hvis en andelshaver måtte blive ekskluderet på grund af manglende betaling. Det giver derfor ingen mening, at man udover pant i lejligheder til minimum 921.100 kr. yderligere skulle have 1,5 måneders boligafgift i depositum.

Dirigenten forespurgte om der var nogle spørgsmål, hvilket ikke var tilfældet. Generalforsamlingen gik herefter til afstemning hvor forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget og skal sættes til afstemning på næstkommende generalforsamling til endelig vedtagelse

b. Bestyrelsen stiller forslag om at begrænse, hvilke lejlighedssammenlægninger, der tillades

Bestyrelsen motiverede forslaget om, at det fremover kun skal være muligt at sammenlægge lejligheder i samme opgang og på samme etage. Begrundelsen er, at bygningen generelt ikke har godt af, at man nedbryder bærende vægge (imellem opgange) og at det fra et brandsikkerhedsmæssigt perspektiv ikke er godt at gennembryde etageadskillelserne. Derudover har Københavns Kommune utroligt høje krav til ansøgninger om at få lov til disse typer sammenlægninger, så det koster raskt væk 50-100.000 udelukkende til tekniske rådgivere eller ansøgninger.

Dirigenten forespurgte om der var nogle kommentarer eller spørgsmål, og da dette ikke var tilfældet satte dirigenten herefter forslaget til afstemning, hvor det blev enstemmigt foreløbigt vedtaget og skal sættes til afstemning på næstkommende generalforsamling til endelig vedtagelse.

c. Sofie og Jamie, 29, 2. tv stiller forslag om tilføjelse til husordenen vedr. arbejdsstøj mv.

Sofie og Jamie motiverede forslaget, blandt andet ved, at de har boet i en opgang hvor der har været en del arbejdsstøj og de har haft savnet vejledninger og tidsrum for støjende arbejde. Andre foreninger har klart definerede tidsrum og de ønskede, at Haraldsted også fik dette.

Der blev generalforsamlingen opfordret til at man i stedet for at lave yderligere restriktioner talte med sine naboer og sammen tog hensyn til hinanden og kommunikerede med hinanden, således at der var plads til alle i foreningen.

Der blev fra generalforsamlingen nævnt at man som beboer i et lejlighedskompleks måtte forvente støj og at en indskrænkning af tiden blot vil forlænge et renoverings-/byggeprojekt, hvis tiden pr. dag blev mindre.

Der blev fra andelshaver Bjørn Amdi Sloth stillet et ændringsforslag til forslaget alternativ B om at udvide tidspunkterne til kl 20.00 på hverdage og kl 18.00 på weekender samt at tilpasse teksten, så der henvises til "elektrisk værktøj" i stedet for "arbejdsstøj". Dette forslag blev et tillæggsforslag som ville være alternativ C.

Efter yderligere tilføjelser af synspunkter forespurgte dirigenten om der var yderligere spørgsmål og da dette ikke var tilfældet gik generalforsamlingen til afstemning.

Dirigenten satte herefter først forslagens alternativ A til afstemning, hvilket der var et flertal imod. Herefter stemtes om alternativ B, hvilket der ligeledes var et flertal imod. Slutteligt stemtes om ændringsforslaget alternativ C, der blev vedtaget med 28 stemmer for og 25 stemmer imod. Dirigenten forespurgte, om generalforsamlingen kunne acceptere, at bestyrelsen efterfølgende lavede den præcise formulering til husordenen, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

d. Mathias og Siobhan, 49, 3. stiller forslag om nedlæggelse af bygas

Mathias motiverede forslaget med at der i dag var forsyningspligt på gas og man kan ikke nedlægge gassen i ens lejlighed på nuværende. Det blev yderligere forklaret, at man med forslaget ikke ønskede at fratage muligheden for gas fra nogen, der på nuværende tidspunkt har det, medmindre det sker frivilligt.

Der blev fra bestyrelsen forklaret at det i dag er således, at hvis en lejlighed ønsker at nedlægge gas, må rørene ikke fjernes, da alle nuværende og fremtidige andelshavere skal have muligheden for (at genetablere) gas i lejligheden.

Det noteres til referatet, at der kan være en problematik i at nogen kunne føle sig presset til at nedlægge sit gas, hvis fx en underbo ønsker at bygge om og eventuelt spørge overboer, om man kan acceptere en nedlægning af gassen. Bestyrelsen noterede sig bekymringen og ville arbejde videre med en mulighed for at forespørger til naboer om frivillig nedlægning af gassen muligvis skal gå igennem bestyrelsen.

Dirigenten forespurgte om der var yderligere kommentarer eller spørgsmål. Da dette ikke var tilfældet gik generalforsamlingen til afstemning hvor forslaget blev vedtaget med et snævert flertal.

6. Valg til bestyrelsen

a. Valg af næstformand

På ordinært valg var Frederik Kornelius Kaptain, som ikke modtog genvalg. Her meldte Rune Stefan Hansen sit kandidatur. Dirigenten forespurgte herefter om der var yderligere kandidater og da dette ikke var tilfældet blev Rune Stefan Hansen med applaus.

b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På ordinært valg var Bjørn Amdi Sloth og Rune Stefan Hansen. Her var det kun Bjørn Amdi Sloth som genopstillede, da Rune Stefan Hansen umiddelbart inden var valgt til næstformand.

Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater og her meldte Mai Kronborg og Mohamed Ashraf Abdel-Alim deres kandidaturer. Da der ikke var yderligere kandidater blev alle tre kandidater valgt med applaus.

c. Valg af suppleanter

På ordinært valg var Sune Blom som ikke modtog genvalg. Frederik Kornelius Kaptain opstillede som suppleant. Dirigenten forespurgte herefter om der var yderligere kandidater og her meldte Pernille Hattmann Maarbjerg sit kandidatur og da der ikke var yderligere kandidater blev Frederik Kornelius Kaptain og Pernille Hattmann Maarbjerg valgt som suppleanter.

d. Valg af intern revisor

På ordinært valg var Mikael Sorth Andersen som var indstillet på genvalg. Dirigenten forespurgte herefter om der var yderligere kandidater og da dette ikke var tilfældet blev Mikael Sorth Andersen genvalgt med applaus.

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

- | | |
|--|--------------|
| • Christine Svensson, bestyrelsesformand | På valg 2024 |
| • Rune Stefan Hansen, bestyrelsesnæstformand | På valg 2025 |
| • Bjørn Amdi Sloth, kasserer | På valg 2025 |
| • Karin Holk Nielsen, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| • Jon Rudkjær Larsen, bestyrelsesmedlem | På valg 2024 |
| • Mai Kronborg, bestyrelsesmedlem | På valg 2025 |
| • Mohamed Ashraf Abdel-Alim, bestyrelsesmedlem | På valg 2025 |
| • Frederik Kornelius Kaptain, 1. suppleant | På valg 2024 |
| • Pernille Hattmann Maarbjerg, 2. suppleant | På valg 2024 |

7. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Der blev fra generalforsamlingen ytret ros til bestyrelsen, hvilket bestyrelsen takkede for.
- Der blev efterspurgt mere plads til at parkere cykler. Bestyrelsen meddelte, at dette var der tænkt på i forhold til det kommende haveprojekt.
- Der blev spurgt om man skulle have fat i viceværten for at sikre at nøglen til porten ikke binder. Bestyrelsen undersøger om det er cylinderen den er gal med eller om det er den enkelte nøgler der er slidt.
- Opfordring til bestyrelsen om at kigge på udluftningen fra de naturlige aftrækskanaler
- Der blev forespurgt om der var stemning for endnu en koncert i gården som den i 2021 under coronanedlukningen, hvilket der var opbakning til.
- Bestyrelsesforpersonen takkede for en god generalforsamling.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen kl. 21.08 og takkede for god ro og orden.





Referatet er digitalt underskrevet af

Dirigent Toke Halskov Kristensen, Azets Ejendomsadministration

Bestyrelsesforperson Christine Svensson

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Christine Svensson Bestyrelsesformand 725399a5-888e-4ac3-ab25-fd2b450a5be6 10-07-2023 13:03	  Toe Halskov Kristensen Dirigent f8b5fdde-c7e0-4c86-9b72-c8f029103705 Azets ATB ApS 11-07-2023 09:52
---	--

Dokumenter i transaktionen

2023-05-24 OGF-referat - AB Haraldsted.pdf	Nærværende dokument
--	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.