

# Referat af ordinær generalforsamling 2024

## A/B Haraldsted

Torsdag den 16. maj 2024 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Haraldsted kl. 19.00 på Københavns Professionshøjskole, lokale B011, Sigurdsgade 26, 2200 København N.

### Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af årsrapport – herunder fastsættelse af andelskronen.
4. Godkendelse af budget – herunder fastsættelse af boligafgift.
5. Forslag
  - a. Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring vedrørende forandringer
  - b. Bestyrelsen foreslår at etablere videoovervågning af portområdet
  - c. Bestyrelsen foreslår etablering af et ABA-anlæg
  - d. Bestyrelsen foreslår at nedsætte udvalg til drøftelse af altanhusorden
  - e. Godkendelse af opdateret projektbudget vedrørende facaderenovering
  - f. Frasalg/ændring af procedure ved køb af loftareal
6. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af bestyrelsesformand
  - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
  - c. Valg af suppleanter
  - d. Valg af intern revisor
7. Valg af administrator
8. Eventuelt

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

Andele: 1, 3, 7, 10, 12, 16, 17, 18, 20 (FM), 21(FM), 22, 23, 24, 25, 27 (FM), 28, 29, 33, 34, 40(FM), 46, 47, 50(FM), 52, 53, 55, 57, 59, 60(FM), 63, 64, 66, 68,70, 74, 79, 81, 83(FM), 85(FM), 89, 91, 95, 98, 99, 101,102,105, 110, 112, 113, 117(FM), 121, 122, 126, 127, 131, 132, 133, 139(FM), 140, 141, 142(FM), 144, 150, 151,161, 165, 167(FM), 168, 170,

i alt 70 ud af 155 andelshavere, heraf 12 ved fuldmagt.

Desuden deltog Ole Sørensen og Rone Raveendran fra Azets Ejendomsadministration.

### 1. Valg af dirigent og referent

Formand Christine Svensson bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Christine Svensson foreslog Ole Sørensen som dirigent og Rone Raveendran som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Ole Sørensen takkede for valget, og dernæst gav Ole Sørensen og Rone Raveendran en kort introduktion af dem selv.

Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet med Azets' indkaldelse af den 16. april 2024 og tillige beslutningsdygtig på nær vedtægtsændring, som kræver 2/3 fremmødte (=104 andelshavere).

Herunder noterede dirigenten, at der var eftersendt materiale den 9. maj 2024 bl.a. indeholdende forslag 5f) Ændring af procedure for frasalg af loftarealer. Herudover var ikke indkommet andre forslag, og ej heller havde administrator modtaget nogle spørgsmål eller kommentarer inden dagens generalforsamling.

Herefter gav dirigenten ordet til forperson Christine Svensson til punkt 2 bestyrelsens beretning.

## 2. Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen aflagde forperson Christine Svensson en kort gennemgang af sin beretning, særligt omkring altan- og byfornyelsesprojekterne. Se fremsendte beretning.

Til dette var enkelte afklarende spørgsmål omkring altandøre og kommentarer til isolering af kælder og besparelsen heraf.

Herefter konstaterede dirigenten at generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

## 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

Rone Raveendran fra Azets gennemgik hovedposterne i den fremsendte årsrapport for 2023, der udviste et likviditetsresultat på -8.586.133 kr. efter afdrag på prioritetsgælden med 1.344.386 kr.

Rone Raveendran gennemgik herefter balancen og kunne herunder oplyse, at egenkapitalen pr. den 31. december 2023 udgjorde 196.830.542 kr.

Fra forsamlingen var forespørgsel om indtægten fra foreningens udlejning af telte til arrangementer i gården. Dette var ikke umiddelbart synligt i årsregnskabet eller noterne, og administrator vil vende tilbage herom.

Til referatet kan det oplyses, at foreningens tidligere vicevært (firmaet Jørgen Friis), der stod for udlevering af teltene desværre ikke har sørget for at orientere Azets ifm. udlejning af teltene, selvom de var instrueret om dette. Derfor er de beboere, der har lejet disse telte ikke blevet opkrævet for disse. Bestyrelsen forsøger at afklare, hvem der har lejet telte i 2023 og vil sørge for at opkræve på bagkant fra disse.

Rone Raveendran samt Bjørn Amdi Sloth fra bestyrelsen forklarede de forskellige vurderingsprincipper som andelskronen kan beregnes ud fra. Dertil blev det forklaret at foreningen tager udgangspunkt i en fastfrosen valuarvurdering. Herunder gennemgik Rone Raveendran nøgleoplysninger og nøgletal se årsregnskabets note 19, og bemærkede bl.a. at foreningen har en friværdi på 69 % (se felt P).

Bestyrelsen fremlagde deres forslag om en andelskrone på 17.050 kr., svarende til en stigning på 13 %.

Efter flere afklarende spørgsmål til reserver, andelskrone og årsrapport satte dirigenten herefter den samlede årsrapport 2023 inklusiv en andelskrone på 17.050 kr. til afstemning, **hvorefter årsrapporten og andelskronen på 17.050 kr. blev vedtaget med 69 stemmer FOR og 1 stemme IMOD og 0 stemmer BLANK**

## 4. Forelæggelse og godkendelse af budget

Rone Raveendran fra Azets gennemgik hovedposterne i det fremsendte budget for 2024, der – baseret på en 2,2 % stigning i boligafgiften pr. 1.6. – budgetterer med samlede indtægter på i alt kr. 8.920.580 og samlede udgifter på kr. 5.071.900 og et årets likviditetsresultat på kr. 1.035.680. Indeholdt heri er blandt andet kr. 550.000 til almindelig vedligeholdelse samt kr. 400.000 til ABA-anlæg.

Der blev fra generalforsamlingen stillet spørgsmål til stigningen i boligafgiften samt det forventede likviditetsresultat. Herunder blev også forklaret, hvordan påvirkningen fra altanprojektet var indeholdt i budget 2024, men projektøkonomien vedrørende facaderenovering (byfornyelse) ikke var med i budget 2024 ('merudgiften til altaner – betales af andelshaverne, som har fået nyet altaner').

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning af budget 2024, og det blev enstemmigt vedtaget med en 2,2 % boligafgiftsstigning fra den 1. juni 2024, og herunder blev forslag 5 f) opdateret projektbudget facaderenovering også godkendt.

## 5. Forslag

### a. Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring vedrørende forandringer

Bestyrelsen motiverede forslaget. Hertil var der flere kommentarer fra forsamlingen og en længere afklarende diskussion.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og med 64 stemmer FOR, 0 stemmer IMOD, 6 stemmer BLANK, blev forslaget foreløbigt vedtaget og skal til afstemning på næstkommende generalforsamling til endelig vedtagelse.

(vedtægtsændring kræver 2/3 fremmødte med 2/3 flertal af Ja- og Nej-stemmer).

### b. Bestyrelsen foreslår at etablere videoovervågning af portområdet

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Til dette var der enkelte kommentarer og bemærkninger, herunder at opsætning af videoovervågning følger gældende lovgivning.

Herefter satte dirigent forslaget til afstemning, og med 68 stemmer FOR, 1 stemme IMOD, 1 stemme BLANK, blev forslaget blev vedtaget med simpelt flertal.

### c. Bestyrelsen foreslår etablering af et ABA-anlæg

Bestyrelsen motiverede forslaget, ABA-anlægget var også medtaget i budget 2024 med en post kr. 400.000 som tidligere under punkt 4.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### d. Bestyrelsen foreslår at nedsætte udvalg til drøftelse af altanhusorden

Bestyrelsen motiverede forslaget hvorefter følgende 5 andelshavere ønskede at deltage i udvalget:

Katrine Blom (139), Karina Blom (126), Lene Thede (112), Marie Røgind (25), Kristoffer Lund Høgh (21)

### e. Godkendelse af opdateret projektbudget vedrørende facaderenovering.

Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 4 /Budget 2024

Bestyrelsen redegjorde for det opdaterede budget og de højere udgifter til projektet end oprindeligt budgetteret. Det opdaterede budget indeholder samlede projektudgifter for kr. 35,92 mio., heraf 18,12 mio. til egenfinansiering. Det reviderede budget foreslår at benytte 1 mio. fra nuværende driftsbudget til afdrag på nyt lån og bestyrelsen forventer derfor, at en ekstraordinær regulering af boligafgiften vil kunne holdes på omkring 2,25 % (87 kr./måned for en 61 m<sup>2</sup> lejlighed).

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og det opdaterede budget blev enstemmigt vedtaget.

### f. Bestyrelsen stiller forslag til ændring af procedure for frasalg af loftarealer

Bestyrelsen motiverede forslaget, der vil betyde, at man ved efterfølgende frasalg af loftarealer vil sælge disse som 'grey-box', hvilket betyder at det er *foreningen*, der er bygherre og betaler for de mest basale og lovkrævede dele af byggeriet og herefter sælger areal og rum til andelshaver. Arealet vil herefter blive solgt til den fulde andelsværdi modsat den nuværende praksis, hvor andelshaver købte til 30 % af andelsværdien, men til gengæld selv stod for selve byggemodningen.

Hertil var der kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen, blandt andet hvorvidt dette påvirker de eksisterende andelshavere, der har bygget op. Bjørn Amdi Sloth fra bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dette konkrete forslag ikke påvirker disse andelshavere, og såfremt der på et senere tidspunkt måtte blive

behov for at ændre i deres vilkår, vil dette naturligvis blive efter en konkret forhandling og gensidig aftale med disse.

Øvrige spørgsmål og kommentarer blev besvaret til generalforsamlingens tilfredshed.

Generalforsamlingen gik herefter til afstemning og med 69 stemmer FOR, 1 stemme BLANK, **blev forslaget vedtaget.**

## 6. Valg til bestyrelsen

### a. Valg af forperson

Christine Svensson modtog genvalg, hvilket forsamlingen tilsluttede sig med applaus

### b. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Frederik Kornelius Kaptain, der var indsuppleret i efteråret 2023 modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater og her meldte Martine Holmberg Olesen (165) sit kandidatur. Da der ikke var yderligere kandidater, blev begge kandidater valgt med applaus.

### c. Valg af suppleanter

Pernille Hattmann Maarbjerg modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var yderligere kandidater og her meldte Lene Thede (112) sit kandidatur.

Da der ikke var yderligere kandidater, blev begge kandidater valgt med applaus.

### 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 valgt med applaus.

Bestyrelsen for A/B Haraldsted består herefter af:

- |   |              |
|---|--------------|
| • Christine Svensson, bestyrelsesforperson      | På valg 2026 |
| • Rune Stefan Hansen, bestyrelsesnæstformand    | På valg 2025 |
| • Bjørn Amdi Sloth, kasserer                    | På valg 2025 |
| • Mai Kronborg, bestyrelsesmedlem               | På valg 2025 |
| • Frederik Kornelius Kaptain, bestyrelsesmedlem | På valg 2026 |
| • Martine Holmberg Olesen, bestyrelsesmedlem    | På valg 2026 |
| • Pernille Hattmann Maarbjerg, 1. suppleant     | På valg 2025 |
| • Lene Thede, 2. suppleant                      | På valg 2025 |

## 7. Valg af administrator

Bestyrelsen fortalte, at de ønskede generalforsamlingens opbakning til at få et mandat til (efter indhentelse af tilbud) eventuelt at udskifte administrator i det kommende år. Primær årsag var pris og oplevet lavere service efter Bjørn Amdi Sloth havde forladt Azets i december 2023. Dernæst var bestyrelsen i den periodiske leverandørgennemgang kommet til administrator. Bestyrelsen fortalte også, at dette arbejde med at indhente nye tilbud og fortsætte dialogen med nuværende administrator tidligst ville begynde efter sommerferien med henvisning til alle de igangværende opgaver og byggeprojekter.

Hertil var der kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen. Enkelte var overraskede over mandatforslaget, og mente at det skulle være en generalforsamlingsbeslutning. Herunder blev Bjørn Amdi Sloths flere forskellige roller drøftet.

Der kom modslag fra forsamlingen om, at det skulle være en generalforsamlingsbeslutning såfremt minimum 5 andelshavere (som ikke var til stede på denne ordinære generalforsamling) måtte kræve det, så skulle punktet tages op på en fremtidig generalforsamling, og her fremlægges bestyrelsens forslag til eventuel ny administrator.

Dirigenten opsummerede og valgte at sætte det mest yderliggående forslag til afstemning:

Bestyrelsen indstilling om at få mandat til at indhente tilbud og eventuelt udskiftning af administrator.

**Dette blev vedtaget med 38 stemmer FOR, 5 stemmer IMOD; og 27 stemmer BLANK, og bestyrelsen fik således det ønskede mandat som beskrevet ovenfor.**

Bestyrelsen kan til referatet oplyse, at man naturligvis er glad for den store opbakning og tydelige mandat, men har naturligvis også taget den gode debat til efterretning, og derfor besluttet, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling mhp. endelig beslutning om et skifte, såfremt dette måtte blive resultatet af forhandlingerne.

## 8. Eventuelt

Under eventuelt drøftedes følgende:

- Ønske om brænde til bålfad
- Isolering af kælderloft ifm. byfornyelsesprojekt
- Cykler skal ikke flyttes rundt for at få bedre plads til sin egen cykel, samt generel diskussion om cykelpladser.
- Vinduer i trappeopgange skal lukkes når man åbner dem.
- Træer i haven beskæres ikke i 2024 og der er ikke planlagt større vedligehold af haven før det store haveprojekt, der forventes genoptaget *efter* altan- og facaderenoveringsprojekterne er gennemførte.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen ca. kl. 21.55 og takkede for god ro og orden.

---

Referatet er digitalt underskrevet af

*Bestyrelsesformand Christine Svensson*

*Dirigent Ole Sørensen, Azets Ejendomsadministration*

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.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere



**Ole Sørensen**  
Dirigent, Azets  
e268f302-7ef8-45ab-babd-4e231d5d24fe 2024-06-18 08:49:47Z



**Christine Svensson**  
Sælger  
725399a5-888e-4ac3-ab25-fd2b450a5be6 2024-06-19 11:26:10Z

## Dokumenter i transaktionen

2024-05-16 OGF-referat - AB Haraldsted .pdf	SHA256: 60d0fefda60e46c4a91cfefed9c5fb113c47c5412e515063413256ee53c4eff8
---	--



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker 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 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 signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 9c944eaa-1a18-455f-aea6-060acb81b4d5