

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187

Andelsboligforeningen "Ny Haraldsgade".

Referat fra ordinær generalforsamling

Dato og tidspunkt: 10. juni 2025, kl. 18.00

Sted: Rosenborggade 3, 1130 København K

Deltagelse: 20 af foreningens 110 medlemmer var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Øvrige deltagere: Advokaterne I Rosenborggade var repræsenteret ved Ejendomsadministrator Sonny Schneider

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af revideret regnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning af fastsættelse af boligafgiften
5. Valg af bestyrelse
6. Forslag
 - A) Forslag om præcisering af vedtægtens §12, stillet af bestyrelsen.
 - B) Forslag om vinduesprojekt, stillet af bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

1.

Dette referat gengiver alle beslutninger taget på generalforsamlingen, mens diskussioner og synspunkter kun gengives i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ad pkt. 1: Valg af dirigent og referent

Ejendomsadministrator Sonny Schneider valgtes enstemmigt som både dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig på alle punkter, bortset fra forslag A, som krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret, for at kunne vedtages endeligt. Da kun 20 ud af 110 var repræsenteret, kunne forslaget kun vedtages foreløbigt.

ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik i hovedtræk beretningen. Der var ingen bemærkninger til denne, som herefter blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag bagerst i referatet.

Beretningen blev efterfølgende taget til efterretning.

ad pkt. 3: Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Resultatopgørelsen udviser et driftsoverskud på kr. 1.156.373, som foreslås overført til egenkapitalen. Afdrag på gæld udgør kr. 1.776.581, likviditetsresultatet udgør herefter et underskud på kr. 602.573. Andelsværdien er opgjort efter valuarvurdering. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes til kr. 272.56 pr. andelsindskud.

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport med den tilhørende andelsværdiberegning. Årsrapporten og andelsværdien på kr. 272,56 pr. andelsindskud blev herefter godkendt enstemmigt af forsamlingen.

ad pkt. 4: Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning af fastsættelse af boligafgiften

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på stigning i boligafgiften på 2% med virkning fra 1. juli 2025.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

ad pkt. 6: Valg af bestyrelse

Bestyrelsen skal ifølge vedtægtens § 14 bestå af en formand og yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år samt 2 suppleant, valgt for 1 år.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Følgende blev valgt eller genvalgt:

Navn	Post	På valg
Mikkel Willemoes A. Bæch-Laursen	Bestyrelsesformand	2026
Connie Hansen	Næstformand	2026
Anna Granskov	Kassérér	2026
Karl Munck-Westh	Bestyrelsesmedlem	2026
Sally Amanda Køhlert Friedrichsen	Bestyrelsesmedlem	2026
Alma Jenny Pedersen	Suppleant 1	2026
Sofie Ravn	Suppleant 2	2026

ad pkt. 5: Forslag

A) Forslag om præcisering af vedtægtens §12, stillet af bestyrelsen

I forbindelse med en højesteretsdom hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver, der har man valgt at udarbejde en række tilføjelser til forandringsbestemmelsen i § 12 som følge af dommen.

Nuværende ordlyd:

12.5. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelen. Forandringer anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest 1 måned før andelshaver ønsker at opstarte ombygningen. Bestyrelsen kan gøre indsigelser, hvis den finder projektbeskrivelsen mangelfuld og iværksættelse af ombygningen må da udskydes, indtil der er opnået enighed mellem bestyrelsen og andelshaver.

12.6. Alle ombygninger, renoveringer og forandringer i andelen skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

12.7. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

12.8. Medlemmer må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning i foreningens ejendom.

12.9. Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden ved aflæsning af målere.

Ændres til

Ny ordlyd:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-9. Forandringer skal udføres af autoriserede håndværkere og håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Efter forandringen er udført, skal andelshaveren på bestyrelsens foranledning kunne forevise dokumenta-

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

tion på forsvarlig udførelse. Hvis en byggetilladelse er påkrævet, skal andelshaver altid indhente en sådan samt fremsende en kopi af denne samt ibrugtagningstilladelse til bestyrelsen.

Stk. 2 Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil medføre væsentlige gener for beboere i ejendommen eller, at forandringen ikke umiddelbart kan godkendes i henhold til nærværende paragraf, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 4 uger. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3 Bestyrelsen kan blandt andet stille krav om, at der efter udførelsen fremsendes dokumentation for, at forandringen er udført i overensstemmelse med stk. 1, 2. pkt., at der tegnes entrepriseforsikring, at bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget teknisk rådgiver fører tilsyn med forandringens udførelse og afslutning.

Stk. 4 Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre andre andelshaveres forandringer. Forandringer skal gennemføres med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 6 uger af den udførende part.

Stk. 6 Forandringer af fælles installationer eller fælles bygningsdele inde i andelsboligen, kan kun foretages, såfremt bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse specifikt og skriftligt har godkendt dette, og der sikres adgang til fremtidig vedligeholdelse. Forandring af ejendommens ydre kræver generalforsamlingens godkendelse.

Stk. 7 Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen, forsikring eller en forøgelse af forbrugsudgifterne.

Stk. 8 Andelshaver er ansvarlig for enhver skade i andelsboligen, på ejendommen eller i andre andelsboliger, der er forårsaget af forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver/tidligere andelshaver har udført eller ladet udføre af en entreprenør. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uagtsom adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

Stk. 9 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for beboere i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 20 stemmer for. Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget.

Det blev nævnt at der i husordenen vil blive skrevet en passus om hvad der anses for værende en forandring og hvad der kan benævnes som vedligehold.

B) Forslag om vinduesprojekt, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen har indhentet overslag og modtaget tilbud på udskiftning af ejendommens vinduer.

Teknisk rådgiver er valgt til KH Consult, der kan projektere arbejderne, gennemføre udbud og føre tilsyn med arbejdernes korrekte gennemførelse.

Byggeadministration varetages af Advokaterne i Rosenborggade.

Der henvises overordnet til vedlagte bygherrebudget, der viser et konservativt anslået byggebudget på kr. Bemyndigelsen i henhold til bygherrebudget til samlet ca. kr. 4.292.650, - inkl. moms.

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med administrator til at oprette en byggekredit op til kr. 4.500.000, - samt konvertere byggekrediten til et fastforrentet realkreditlån med provenu op til kr. 2.300.000, - med løbetid op til 30 år til bedst mulig kurs og bedst mulig rente ved byggesagens afslutning.

Bestyrelsen bemyndiges til at anvende kr. 2.000.000 af foreningens opsparede likviditet til at finansiere

byggesagen. Beløbet kan anvendes løbende imens byggesagen foregår.

Bestyrelsen bemyndiges i øvrigt til at indgå de nødvendige rådgiveraftaler, entreprisaftaler, forsikringsaftaler og administrationsaftaler til sikring og gennemførelse af byggeriet samt finansiering heraf.

Hvis dette forslag stemmes igennem, vil det jf. vedlagte bygherrebudget betyde en mindre stigning i boligafgiften. Årlig ydelse på at optage et lån på 2.300.000 vil koste foreningen en forventelig årlig ydelse på kr. 146.350. Den månedlige ydelse vil udgøre kr. 12.192. Hver andel vil blive pålagt at betale yderligere 120 kr. pr. måned. Her er der ikke anvendt fordelingstal, men udelukkende en estimeret beregning "pr. andel.

Fra forsamlingen blev der stillet spørgsmål til projektet ift. opkrævningen, hvortil dirigenten kunne fortælle at man vil optage en byggekredit, når byggesagen er ovre, så vil man opgøre byggekrediten, og fortage en udregning på hvad hver enkelt andelshaver eventuelt vil blive pålagt af boligafgiftsstigning. I forslaget er dog specificeret at det forventeligt vil være en mindre stigning på 120 kr. månedligt.

Der var desuden spørgsmål til om VELUX vinduerne også vil blive taget med i renoveringsprojektet, hvortil bestyrelsen kunne svare, at teknisk rådgiver arbejder med dette som et projekt for sig,

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

men at alle vinduer vil være omfattet af en gennemgang, og udbedring. Der vil blive varslet i god tid forud for at vinduerne skal isættes.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Der blev afgivet 20 stemmer for. Forslaget var hermed vedtaget.

ad pkt. 7: Valg af revisor

Revisionsvirksomheden Albjerg genvalgtes uden modkandidater. Revisor kontaktes, idet der er ønsket at man får en så gennemsigtig årsrapport som mulig, hvor sidste års andelskrone fremgår, samt hvilket år seneste valuarrapport er udarbejdet.

ad pkt. 8: Valg af administrator

Advokaterne I Rosenborggade genvalgtes uden modkandidater.

ad pkt. 9: Eventuelt

Følgende blev nævnt under eventuelt:

Fra forsamlingen blev der spurgt til ejendomsfunktionærens træffetid, som blev oplyst til at være mandag, onsdag og fredag.

Bestyrelsen kunne oplyse at efter der er opsat ballofix i hver enkelt andelsbolig, så kan der nu lukkes for vandet i hver enhed, hvis der er behov for at få udført VVS arbejde. I den forbindelse blev det nævnt, at man skal planlægge det renoveringsarbejde man skal have foretaget, skal meldes til bestyrelsen i god tid.

Fra forsamlingen blev der spurgt til varme, og mangel på samme. Bestyrelsen kunne fortælle at man har slukket for varmen fra maj til oktober.

Fra forsamlingen blev der drøftet mulighed for at fremleje som tidligere, igennem AIRBNB. Idet der ikke har været fremsat et konkret forslag til årets generalforsamling, blev det derfor besluttet at man skriver i husordenen hvorledes man henstiller til at korttidsudlejning kan og må foregå, med udgangspunkt i seneste års drøftelse og vedtagelse.

I den forbindelse, når man lejer ud, så har man etableret nøglebokse opsat på cykelstativerne. Der arbejdes på en mere permanent og bedre løsning.

Vaskemaskinen som står i nr. 108, den har efter vask af og til en ubehagelig lugt. Man opfordres til at køre et skylleprogram, inden man tager den i brug, efter en anden bruger.

Gårdlaugtes regler/vedtægt, vil være at finde på foreningens side på PROBO

Ønsker man af afmeldt/tilmelde sig YouSee ordningen i foreningen, så kan man kontakte administrator, der kan hjælpe med at man får opsagt/tilmeldt aftalen.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

Afslutningsvis, så takkede bestyrelsen for fremmødet, og opfordrede til at man kontakter bestyrelsen hvis der er projekter man gerne deltager i / ønsker at være tovholder på, samt hvis der er ris/ros man ønsker at dele.

Da dagsordenen hermed var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden. Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.15

---000---

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Bilag:

Bilag 1: Bestyrelsens beretning

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sonny Schneider

Dirigent

Serienummer: edee8271-5071-45a4-a67a-ee4e29e193b6

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-06-30 10:21:24 UTC



Sonny Schneider

Referent

Serienummer: edee8271-5071-45a4-a67a-ee4e29e193b6

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-06-30 10:21:24 UTC



Sonny Schneider

Administrator

Serienummer: edee8271-5071-45a4-a67a-ee4e29e193b6

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-06-30 10:21:24 UTC



Anna Granskov Krogh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c46cd7d-9bb4-48ed-b762-86c6844ade9f

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-30 10:56:35 UTC



Karl Johan Munck-Westh

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 078

Serienummer: a1183beb-680d-4c99-ae62-e36c4caf5c59

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-06-30 12:08:39 UTC



Mikkel Willemoes Andersson Bæch-Laursen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0ea7166f-1f21-49cf-860b-b603d8817780

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-30 18:30:38 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sally Amanda Køhlert Friedrichsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 078

Serienummer: f62122e0-97bc-4572-bbff-2feede621b27

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-07-04 22:07:31 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.