



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Bellmansgade 7-37
Ejd.nr: 1-423

Referat af ordinær generalforsamling

År 2018, tirsdag den 24. april, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bellmansgade 7-37 i Kildevælds Kirken, Ved Kildevældskirken 2 – I Krypten, København Ø.

Generalforsamlingen havde følgende

Dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Orientering om omlægning af lån
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog advokat Henrik Bræmer, lånerådgiver René Holmbergius Anias og ejendomsadministrator Tina Hald fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Lars Gerner Hansen bød velkommen og foreslog Henrik Bræmer som dirigent og Tina Hald som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslagene med akklamation.

Dirigenten takkede for valget og noterede sig, at indkaldelsen af den 6. april 2018 var omdelt rettidigt til de andelshavere der bor i ejendommen, og udsendt til de andelshavere, der bor på anden adresse end i andelsboligforeningen. Dirigenten konstaterede beslutningsdygtighed, idet 102 af foreningens 228 andele var repræsenteret, heraf 26 i følge fuldmagt.

Dirigenten oplyste endvidere, at der den 18. april 2018 var omdelt/eftersendt følgende indkomne forslag til alle andelshaverne:



Forslag nr. 9 Forslag til afskaffelse af storskraldscontainer.

Forslag nr. 10 Forslag til husordenen vedr. husdyr

Forslag nr. 11 Forslag til ændring af vedtægternes § 12

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste til bestyrelsens beretning, der inden generalforsamlingen var udsendt til medlemmerne.

Beretningen havde følgende ordlyd:

Endnu et år er gået og vi skal have generalforsamling igen.

På vores sidste generalforsamling blev der besluttet flere ting.

Maling af vaskeriet som nu er færdigt og er blevet rigtig flot. Vi håber derfor at alle vil passe på og behandle vaskeriet med respekt, så vi alle synes der er rart at være. Nu når vi er ved vaskeriet skal vi endnu en gang opfordre til, at alle overholder reglerne for vaskeriet. Man skal respektere andres vasketider, overholde sine egne vasketider og sørge for, at vaskeriet bliver efterladt i pæn stand efter tur. Man skal ikke stille vasketøj ind i vaskerummene når andre har tur. Man skal sørge for at fjerne sit tøj og ting inden næste bruger har tid. Det er ikke i orden, at den der har tur efter dig skal starte med at fjerne tøj og tømme maskiner før de kan komme i gang.

Vejpullerter fra nr. 25-37, blev vedtaget sidste gang. Vi har haft kontakt til flere firmaer der ikke har kunnet lave det. Da det endelig lykkedes at finde et firma der kunne klare opgaven, og som var ude at måle op for at komme med et tilbud, endte det med, at de sprang fra, så det har været oppe ad bakke. NCC havde også takket nej da opgaven var for lille. NCC er vendt tilbage og har nu givet tilsagn om at udføre opgaven i forbindelse med vores 5 års-gennemgang.

Lys ved vindfang fra nr. 7-23 blev drøftet på sidste generalforsamling, da flere beboere og deres gæster havde svært ved at se displayet i dørtelefon-anlægget.

Efterfølgende besluttede bestyrelsen at få monteret lys da vi godt kunne se hvilke gener det kunne have. Vi håber, at I er blevet glade for det.

I 2017 valgte vi også at ændre på datoen for juletræstændningen og det var en succes. Fremmødet var langt større end de forgangende år, så i 2018 gentager vi det og holder juletræstænding den 1. lørdag i advent. Dog kunne vi se at der skal købes flere æbleskiver da vores "normale" indkøb forsvandt hurtigt.



Vi har endnu en gang gennemført en større cykeloprydning på ejendommen. Dette er en tilbagevendende ting her på ejendommen, da vi jo har brug for al den plads til cykel-parkering som overhovedet muligt.

Vi er klar over at forholdene ikke altid er optimale ift. cykelparkering, så det at få ryddet ud i "ligene", er en af de muligheder vi har, for at forbedre forholdene en smule. Vi sørger for at varsle beboerne i god tid, inden næste omgang.

Vi har i 2017 solgt 17 lejligheder, 4 via ejendomsmægler, 3 blev solgt til sælgers familiemedlemmer og resten via vores venteliste.

Vores venteliste har i den senere tid været flittigt brugt, og vi får jævnligt henvendelser fra folk der ønsker at blive skrevet op i vores forening. Desværre har det vist sig, at til trods for en lang venteliste, er det sjældent at folk på listen ønsker at tage imod tilbuddet om at købe en lejlighed. Dette hvis vi i det hele taget får et svar på vores tilbud. Selvom der i løbet af året, er solgt 10 lejligheder til venteliste, står det slet ikke mål med det antal tilbud der er sendt ud.

Dette er ikke optimalt, hverken for bestyrelsen, eller for vores andelshavere, da det forhæler processen ifm. salg af lejlighed. I det vores vedtægter påskriver at ventelisten skal have lejlighederne tilbudt først, ender dette meget ofte med en masse unødigt ventetid for sælger.

Vi har derfor besluttet os for at lukke ventelisten for udefra kommende henvendelser, og vil indføre en ny procedure.

Detaljerne er ikke helt på plads endnu, men fremover vil det blive sådan, at man kun kan blive skrevet på vores venteliste på "anbefaling" fra en af vores andelshavere. Vi håber med dette, at få en venteliste der består af folk, der faktisk *ønsker* at købe en lejlighed her, og ikke blot, som indtrykket er nu, skriver sig op i alle foreninger, for at sprede sin søgning. Det vil muligvis vise sig, at ventelisten bliver kortere end den er i dag, men til gengæld består den så af seriøse folk, der endda allerede kender lidt til ejendommen.

Vi vurderer at denne løsning er bedre for alle, end det system der er i dag, til stor frustration, både for sælger og bestyrelse. I vil høre nærmere, når detaljerne er på plads, med opskrivningsblanket osv.

Til sidst et lille suk og en lille bøn fra os. Vi oplever til tider, at flere af jer som henvender jer med problemer og lignende, ikke føler eller bebrejder os for ikke at gøre nok for at løse problemerne. Der skal I vide, at vi altid går videre med det og arbejder for at finde løsninger. F.eks boldbanerne, vi har haft møder med kommunen om problemet med larmen som I oplever. Hver gang får vi af vide, at vi bor i et skoledistrikt. Kommunen lover hver gang at kigge på det, men der sker ikke rigtig noget. Men vi opgiver ikke og arbejder videre på at finde en løsning.

Problemer med vinduer, der skal I kontakte vores gårdmænd, så de kan lave en aftale med tømreren, det er ikke bestyrelsen der står for det.



Vi vil i bestyrelsen ønske jer alle sammen en rigtig god sommer, vi håber at vi får mere sol og varme end sidste år.

Lars, Sussi, Carina, Nedzmi, Lucas, Olivia og Lone

Dirigenten satte beretningen til debat.

- En andelshaver spurgte til status på ventelisten. Bestyrelsen oplyste, at en ny procedure er under udarbejdelse, da bestyrelsen bruger meget tid på at udsende tilbud uden at modtage respons. Fremover skal andelshavere indstille/anbefale personer til ventelisten.
- Foreningens produktion af el via solcelleanlægget modregnes foreningens elforbrug.
- Varmeregnskab: Årsagen til at flere andelshavere har modtaget efterregninger er at udgiften til varme er steget fra forrige år, fra kr. 1.653.570,97 til kr. 1.722.906,29 kr. Samtidig er den samlede sum af afregnede radiatorenheder i hele ejendommen faldet fra 3.639,24 enheder til 3.537,37 enheder. Det betyder, at der er et færre antal enheder til at fordele en øget udgift, hvilket medfører at enhedsprisen på 1 radiatorenhed stiger fra 259,11 kr. til 312,15 kr. i år. (Referenten kan efterfølgende oplyse at foreningen fortsat får pålagt gebyrer fra Hofor på grund af manglende afkøling.)

Tallene er som følger;

Afkøling merpris pr. 06.01.2017

kr. 78.879,79 Energiforbrug 1.816,77 MWh Vand 68643,1 m3

Afkøling merpris pr. 05.02.2018

kr. 106.101,49 Energiforbrug 1.896,02 MWh Vand 82289,4 m3

Dirigenten noterede herefter, at generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

Punkt 2. Orientering om omlægning af lån

Lånerådgiver René Holmbergius Anias fra SWE fremlagde baggrunden for forslag nr. 1, der senere er til behandling og sættes til afstemning under dagsordenens punkt 5.

En andelshaver efterspurgte beregningseksempler for at bedre kunne forstå forslaget, og René meddelte at dette var taget til efterretning.

Dirigenten meddelte at forslaget omhandlede en bemyndigelse til bestyrelsen, så lånene kan omlægges afhængigt af hvordan markedet udvikler sig, og at en omlægning ikke foretages såfremt det er gunstigt at undlade.



SWE

En andelshaver mente at bestyrelsen burde indhente en "second opinion" fra en anden lånerådgiver.

En andelshaver spurgte om en eventuel omlægning vil påvirke boligafgiften. Bestyrelsen oplyste at man vil forsøge at undgå dette, men at det afhænger af rentesatsen.

Efter en længere debat om fordele og ulemper ved en omlægning, udtrykte en andelshaver tillid til bestyrelsen og understregede overfor de fremmødte at man i forbindelse med afstemningen skal huske, at bestyrelsen selv er andelshavere i foreningen, og derfor ikke har nogen interesse i at træffe beslutninger, der har negative økonomiske konsekvenser for foreningen.

Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten forelagde årsregnskabet for 2017.

Dirigenten påpegede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og at årsregnskabet gav et retvisende billede af foreningens økonomi.

Foreningen havde haft indtægter for kr. 13.904.454.

Foreningen havde haft driftsomkostninger for kr. 7.928.268.

Finansielle omkostninger androg i alt kr. 6.298.729.

Årets underskud androg herefter i alt på kr. 262.461.

Dirigenten gennemgik herefter beregningen af andelsværdien og oplyste, at værdien af ejendommen er kr. 404 mio., baseret på en valuarvurdering pr. 31. december.

Bestyrelsen indstillede en stigning i andelsværdien fra 13.800,00 i 2016 til 14.000,00 pr. fordelingstal.

Flere andelshavere mente at andelsværdien burde være højere ved sammenligning af de omkringliggende ejendomme. Bestyrelsen oplyste at de prioriterede at få overblik over låneomlægningen før man indstillede en større stigning. Ligeledes blev det bemærket af en omlægning til et lån med afdrag vil medføre en positiv virkning på andelsværdien.

Dirigenten oplyste, at fremmødte andelshavere havde mulighed for at stille ændringsforslag til andelskronen på generalforsamlingen. Ingen andelshavere fremkom dog med ændringsforslag.

På opfordring fra flere andelshavere bestemte generalforsamlingen, at revisor fremover i årsrapporten, ud over bestyrelsens indstilling om andelskronen, skal medtage beregningen, der viser den maksimale lovlige andelskrone.



Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, satte dirigenten årsrapporten og værdiansættelsen til afstemning

Regnskabet og andelsværdien på kr. 14.000,00 pr. fordelingstal blev vedtaget ved – overvældende - simpelt flertal.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften forbliver uændret.

En andelshaver spurgte, hvad posten Øvrige administrationsomkostninger indeholdt. Administrator ville undersøge det nærmere. (Efterfølgende kan det oplyses, at følgende udgifter indeholdes i budgettallet;

- Telefon, Internet og kontorartikler
- Porto og kopier
- Generalforsamlinger og møder
- Fælleslokaler og aktiviteter
- Gebyrer og kontingenter).

Dirigenten satte budgettet til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget.

Den årlige boligafgift er således uændret kr. 648,26 pr. m2.

Punkt 5. Forslag

Bestyrelsen bemyndiges til at nedlægge foreningens swapaftale og foretage en ny belåning af foreningens ejendom.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at ændre den nuværende finansiering, der består af nedenstående forpligtelser jf. regnskabet pr. 31. december 2017.

- a) Nordea Kredit, variabel rente, afdragsfrit til 2019. Restgæld udgør 51.700.000 kr.
- b) Nordea Kredit, variabel rente, afdragsfrit til 2019. Restgæld udgør 31.064.000 kr.
- c) Nordea Kredit, variabel rente, afdragsfrit til 2023. Restgæld udgør 50.000.000 kr.
- d) Renteswapaftale på 4,28%, der sikrer et samlet lån på 101.700.000 kr. Swapaftalen udløber 28. juni 2019. Markedsværdien pr. 8. marts 2018 udgør -6.850.000 kr.
- e) Renteswapaftale på 4,01%, der sikrer et samlet lån på 31.064.000 kr. Swapaftalen udløber 28. juni 2019. Markedsværdien pr. 8. marts 2018 udgør -1.965.000 kr.



Dirigenten henviste til gennemgangen og drøftelserne af emnet under dagsordenens punkt 2, og satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, da 93 stemte for, 3 stemte imod og 6 stemte blankt.

Forslag A og B:

Såfremt ovenstående forslag blev vedtaget, stillede bestyrelsen nedenstående forslag A eller B til foreningens fremtidige finansiering.

A: Etablering af et nyt lån, der erstatter foreningen nuværende finansiering, samt indfrielse af swaftalerne.

Vilkår for et nyt lån

- Lånet skal være med afdrag
- Lånet skal have en fast rente
- Lånets løbetid er 30 år.
- Provenuet på det nye lån, må ikke overstige ovenstående gældsforpligtelser & værdien af swaftalen, samt omkostninger til etablering af det nye lån og lånerådgivning.
- Bestyrelsen bemyndiges til at benytte op til 15.000.000 kr. af foreningens likviditet i forbindelse med omlægningen, for at sikre at ydelsen på det nye lån, kan forblive på samme niveau som den nuværende finansielle ydelse.

Årlig ydelse på denne finansiering udgør ca. 6.450.000 kr.

B: Etablering af to nye lån, der erstatter foreningen nuværende finansiering, samt indfrielse af swaftalerne.

Vilkår for lån 1 – udgør 85% af foreningens gæld

- Lånet skal være med afdrag
- Lånet skal have en fast rente
- Lånets løbetid er 30 år.
- Vilkår for lån 2 – udgør 15% af foreningens gæld
- Lånet skal være med afdrag
- Lånet vil have en fast rente i 5 år, hvor lånet refinansieres
- Lånets løbetid vil være 30 år.
- Bestyrelsen bemyndiges til at benytte op til 15.000.000 kr. af foreningens likviditet i forbindelse med omlægningen, for at sikre at ydelsen på det nye lån, kan forblive på samme niveau som den nuværende finansielle ydelse.

Provenuet på de nye lån, må ikke overstige ovenstående gældsforpligtelser & værdien af swaftalen, samt omkostninger til etablering af det nye lån og lånerådgivning.

Årlig ydelse på dette lån udgør ca. 6.310.000 kr.

Omlægningen foretages i samarbejde med Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og vil



efter ønske fra bestyrelsen, bliver sendt i licitation for at sikre foreningen den bedst mulige pris på finansieringen.

En andelshaver stillede et ændringsforslag om at bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lånene indenfor rammerne af forslag A og B, således at bestyrelsen, med rådgivning fra SWE, kan træffe den bedste økonomiske beslutning.

Dirigenten satte ændringsforslaget til afstemning først og ændringsforslaget blev vedtaget, da 90 stemte for, 10 stemte imod og 2 stemte blankt.

Følgende forslag blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 25. april 2017 og kunne endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Forslag nr. 2, 4, 5, 6, 7 og 8 blev behandlet samlet da alle forslag var foreløbigt vedtaget på seneste ordinære generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer:

Forslag nr. 2:

§ 10 – Vedligeholdelse

Nuværende ordlyd:

Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge incl. afgreninger, herunder radiatorer) og bortset fra udskiftning af hoved- **og køkkendøre** samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.

Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

Ordlyden ændres ikke, men tekst med fed skrift fjernes

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget



Forslag nr. 3:

§ 12 - Udlejning

Nuværende ordlyd:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig til en myndig person med bestyrelsens skriftlige tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren.

Den fraflyttede skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse. Og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. I tilfælde af forældre køb, er det tilladt at udleje boligen til forældrebørns børn. Det skal dokumenteres at det er barnet til forældrene.

Foreslået ordlyd:

En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig til en myndig person med bestyrelsens skriftlige tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin bolig for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren.

Den fraflyttede skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse. Og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.

Fremleje eller lån af enkelte værelser **kan kun ske efter** tilladelse fra bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

I tilfælde af forældre køb, er det tilladt at udleje boligen til forældrebørns børn. Det skal dokumenteres at det er barnet til forældrene.

Det er ikke tilladt i foreningen at foretage korttidsfremleje eller -lån af andelsboligerne via Airbnb eller lignende tjenester.

Da der var modtaget et forslag til § 12, jf. vedlagte bilag forslag nr. 11, blev det fremsendte forslag nr. 11 behandlet som et ændringsforslag til forslag nr. 3.

Andelshaveren motiverede sit forslag og meddelte ændring til det fremsendte forslag hvor tidsbegrænsningen fjernes.

Efter en længere debat om fordele og ulemper ved fremleje af værelser, satte dirigenten ændringsforslaget til afstemning.



Forslag nr. 11 blev nedstemt da alene 20 stemte for.

Herefter satte dirigenten forslag nr. 3 til skriftlig afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget med en majoritet på mere end 2/3 af de repræsenterede afgivne stemmer, da 74 stemte for, 20 stemte imod og 6 stemte blankt.

Forslag nr. 4:

§ 17, afsnit 5 – Fremgangsmåden:

Nuværende ordlyd:

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens eventuelle tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt

garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

Foreslået ordlyd:

Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jfr. § 15, som efter fradrag af foreningens samt eventuelle pant- og udlægshavers eventuelle tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke-forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o. lign. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved det overtagede.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget

Forslag nr. 5:

§ 18 -

Nuværende ordlyd:

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at



SWE

lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 22 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Forslået ordlyd: - Nyt afsnit indsættes og erstatter tidligere ordlyd af § 18:

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven.

Foreningen kan kræve, at andelshaveren indbetaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget

Forslag nr. 6:

§ 19 -

Nuværende ordlyd:

Straks på overtagelsesdagen skal køberen **med bestyrelsen** gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren. Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

§ 19 Ændres til:

Straks på overtagelsesdagen skal køberen med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, som er overtaget i forbindelse med boligen og således, at købesummen kan frigives til sælgeren. Såfremt køberen straks skriftligt dokumenterer mangler, kan administrator, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et passende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ordlyden ændres ikke, men tekst med fed skrift fjernes

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget



Forslag nr. 7:

§ 26 -

Nuværende ordlyd:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller et andet medlem af foreningen.

Foreslået ordlyd: Nyt afsnit tilføjes

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling, om nødvendigt, kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail, e-boks, beboerweb eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.”

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller **husstandsomdeles** til andelshaverne, eller på lignende måde **offentliggøres** senest 4 dage før generalforsamlingen.

Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i samt at tage ordet på generalforsamlingen.



SWE

Hver andel giver én stemme. Andelshavere, der på tidspunktet for generalforsamlingens indkaldelse er i restance med boligafgift eller andre ydelser, er dog ikke stemmeberettigede.

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller et andet medlem af foreningen.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget

Forslag nr. 8:

§ 31 -

Nuværende ordlyd:

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Foreslået ordlyd:

Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Der udfærdiges referat over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne.

Referatet godkendes på næstkommende bestyrelsesmøde.

I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

Forslaget blev enstemmigt endeligt vedtaget

Forslag nr. 9, 10 og 11 fremgår af vedlagte bilag til referatet.

Forslag nr. 9: Forslag fra Allan Hansen vedr. fjernelse af container.

En andelshaver påpegede at der var kommet nye priser for 2018.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 10: Forslag fra Linda Hansen vedr. dyrehold

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på at forslaget blev behandlet som forslag om



ændring af vedtægternes § 13.

Forslaget blev nedstemt med overvældende flertal.

Forslag nr. 11: Forslag fra Selma Reguez vedr. ændringsforslag til vedtægternes § 12.

Forslaget blev behandlet under forslag nr. 3 og nedstemt med overvældende flertal.

Punkt 5. Valg af bestyrelse

Bestyrelsen skal bestå af 5 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig med formand, næstformand, kasserer og sekretær, idet formanden dog vælges særskilt af generalforsamlingen.

Formand Lars Gerner Hansen var på valg og blev enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlemmer Nedzmi Iljazovski og Carina Nielsen var på valg og modtog begge genvalg for en 2-årig periode.

Monika Haubro stillede også op til som bestyrelsesmedlem.

Da der kun var 2 ledige bestyrelsespladser, foretog dirigenten en skriftlig afstemning. Resultatet blev, at Nedzmi og Carina blev genvalgt med klart flertal.

Bestyrelsen består herefter af følgende;

Lars Gerner Hansen	Bellmansgade 21, 4. tv.	formand	På valg i 2020
Sussi Nielsen	Bellmansgade 15, 1. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Lucas Falkenstróm	Bellmansgade 33, 5. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Nedzmi Iljazovski	Bellmansgade 17, 4. tv.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Carina Nielsen	Bellmansgade 31, 4. th.	bestyrelsesmedlem	På valg i 2020
Lone Berg	Bellmansgade 19, 2. th.	suppleant	På valg i 2019
Olivia Rosenstand	Bellmansgade 13, st. 2.	suppleant	På valg i 2019



Punkt 6. Eventuelt.

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt.

Hjertestarter:

Formand Lars Gerner Hansen efterspurgte opbakning til at købe og montere en hjertestarter til foreningen, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Det forventes at hjertestarteren placeres midt på ejendommen i vaskekælderens.

Vaskeri:

Flere andelshavere oplever tekniske problemer med forbindelsen når de forsøger at reservere en vasketid. Bestyrelsen vil kontakte Nortec og få dem til at udbedre.

Kældre/cykelkældre og tørrerum:

Bestyrelsen mente også at kældre/cykelkældre og tørrerum trænger til en ny gang maling, og vil overveje at indkalde til en fælles arbejdsdag.

Hjemmeside:

Hjemmesiden trænger til en opdatering, og bestyrelsen vil sørge for dette.

Anonymt opslag:

En andelshaver bad bestyrelsen kommentere forskellige emner, som fremgik af et anonymt opslag, der samme dag som generalforsamlingen blev afholdt, var hængt op i flere af ejendommens elevatorer. Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på at beskyldningerne i opslaget, der primært var rettet mod bestyrelsen og personale ansat i foreningen, var meget grove og – sandsynligvis - injurierende. Dirigenten oplyste, at spørgsmålene i opslaget og bestyrelsens svar kun kan medtages i refereret, hvis opslagets ”skribent” giver sig til kende. Dirigenten påpegede endvidere, at den, der bringer anonyme beskyldninger til torvs, risikerer at blive identificeret med ”skribenten”, og dermed tillige kan risikere at bliver retsforfulgt for overtrædelse af Straffelovens bestemmelser om injurier.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.00 og takkede for god ro og orden.

Godkendt af den samlede bestyrelse og digitalt underskrevet af dirigenten.

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."

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-321347150886

IP: 13.81.116.238

2018-05-24 12:25:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IS1NE-A4H6F-BIOZA-WTTZE-XCD11-W8073

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>