

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 2021, tirsdag den 17. august, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bellmansgade 7-37 i Charlottehaven, Hjørtinggade 12C, 2100 København Ø

Generalforsamlingen havde følgende

### Dagsorden:

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

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog Advokat Henrik Bræmer og stud.jur. Michala Bay Nielsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Dirigenten takkede for valget og noterede sig, at indkaldelsen af den 12. juli 2021 var udsendt via E-boks, e-mail samt omdelt/udsendt rettidigt til de øvrige andelshavere.

Dirigenten konstaterede beslutningsdygtighed i forhold til de forslag der krævede simpelt flertal, idet 72 af foreningens 230 andele var repræsenteret, heraf 23 i følge fuldmagt.

Da der ikke var 2/3 af alle andelshavere fremmødt, kunne nye forslag om vedtægtsændringer alene vedtages foreløbigt, hvis 2/3 af de fremmødte andelshavere stemte for.

*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.



SWE

Beretningen havde følgende ordlyd:

*" Ja, der skal jo ikke være tvivl om at 2020 var et anderledes år. Grundet Corona – holdt A/B og viceværternes kontor lukket for personlige henvendelser af flere omgange. Vi lukkede ned første gang den 17. marts 2020 og åbnede op igen 2. juni. Og 14. december lukkede vi igen ned og åbnet først op igen i april og maj 2021.*

*2 gange blev vi nødt til at udsætte vores generalforsamling. Først skulle den have været afholdt den 18. maj, den blev vi nødt til at aflyse grundet forsamlingsforbud. Og da vi så skulle afholde en ny den 14. september, trådte et nyt forsamlingsforbud i kraft, og igen blev vi nødt til at aflyse.*

*Nogen vil så hævde at forsamlingsforbuddet ikke gjaldt generalforsamlinger/konferencer. Det er korrekt, men vi valgte (bestyrelsen, administrator og advokat), at vise samfundssind og aflyse. Grundet dette blev vi for første gang nogensinde, (og vi håber for sidste gang) nødt til at holde en skriftlig generalforsamling, hvor der kun var 3 punkter på dagsorden.*

- Regnskabs godkendelse
- Andelskrone godkendelse
- Budget godkendelse

*Alle 3 punkter blev godkendt med overvældende flertal.*

*Men blot fordi vi har haft lukket ned er det jo ikke ensbetydende med, at vi ikke har lavet noget. Her er bestyrelsens beretning for 2020.*

*Vi starter med nogen gengangere, som vi igen skal bede vores beboere, om at overholde.*

#### **Boretider**

*Igen i år, og som flere gange i løbet af året skal vi IGEN minde alle om vores bore/hamre/banke tider. De bliver stadigvæk ikke overholdt.*

*Der er ingen undskyldninger for, at man ikke overholder denne regel. Derfor skal vi understrege endnu en gang at det kun er tilladt at hamre og bore på hverdage mellem kl. 08.00 og 19.00 og lørdage mellem kl. 09.00 og 16.00.*

*Søn- og helligdage er det TOTALT forbudt.*

*Det larmer også at slibe/male radiator, banke møbler sammen – de går også ind under bore/hamretider*

#### **Vaskeriet**

*Husk at hente dit tøj – vi oplevede igen i 2020 alt for ofte, at folk har glemt deres tøj især i tørretumblerne. Den næste er ikke den som skal tømme maskinerne for DIT tøj for at kunne komme til. Det er både til stor irritation for den næste, men der er også en vis smittefare forbundet med det. Hvem siger ikke, at den der tager det glemte tøj ud, er smittet med Corona? Man er ikke helt sikker på om det kan sidde i tøj og så får du det evt. med hjem i dit tøj.*



SWE

Og du skal IKKE sætte dit vasketøj ind i vaskerummet før din vasketid eller før den som har vasketiden, siger ok til det.

### **Pap/Papircontainer**

Igen i år (ja der er mange igen 'er) har vores viceværter brugt meget tid på at sortere JERES pap/papir korrekt.

Udover reglerne for sortering både kan læses i vores folder "velkommen til..." samt på Københavns Kommunes hjemmeside om affald sortering så kan vi ganske kort opridse et par stykker

1. Alt som der har været flydende væsker i, må IKKE smides i pap/papirgenbrug
  - o Pizzabakker, mælkekartoner, engangskaffekopper – det er der stadigvæk mange af jer som gør.
2. Flamingo – skal tages ud og må IKKE smides i papcontainer. Eller i affaldsskakt da det blokerer for alt andet. På genbrugspladsen med det.
3. Slå nu de papkasser sammen og tramp på dem. Så kan der være mere i containerne til glæde for andre også.
4. Tag plastik af eks. Reklame blade inden de smides i papircontaineren.

Og dagrenovation eller glas/flasker skal IKKE smides eller sættes ved siden af disse containere.

### **Opsætning af knap og elektriske døre.**

Det har i årevis været en udfordring med døre som blæser op ved indgang til kælder nr. 13 & 19, som benyttes af mange beboere i ejendommen. Derfor er det en stor forbedring, at der nu er sat knap og elektrisk dørstop ved dørene, så man derved undgår unødigt fysisk berøring, ikke mindst i disse Corona tider.

### **Rensning af facade – 25 -37**

Facaderne mod Sibiliusgade var blevet meget beskidt og derfor fik vi i 2020 bestilt en facade rens med efterfølgende behandling med professionel imprægnering. Imprægneringen bevirker til, at fremtidigt snavs og alger ikke sætter sig direkte fast på facaderne. I stedet lægger det sig på laget med imprægnering og vil være nemmere at vaske af ved en fremtidig rens.

### **Boldbaner**

Fra Bellmanskgade 7 - 23 hører man ofte metallet fra boldbanerne der støder sammen. Det er både forstyrrende og irriterende, især om sommeren.

Siden generalforsamlingen i 2019 har Jesper Poulsen gjort en stor indsats for at komme lyden fra boldbanerne til livs, hvilket ikke har været uden udfordringer.

Vi vil derfor gerne sige tak for hans store indsats for at gøre noget ved problemet.

Jesper har været i kontakt med mange for at sørge for at beboernes sag er blevet hørt, sådan at problemet kan blive løst. Han har sørget for indkøb af støjmåler for at dokumentere problemet over for kommunen, han har snakket med institutionsleder, skolen, og som sagt kommunen.

Dertil er der blevet aftalt nye ordensregler, hvor det nu er forbudt at benytte musikanlæg på banerne. Vi gør opmærksom på at hvis ordensreglerne for boldbanerne ikke bliver overholdt, beder vi beboerne om at kontakte politiet, da det er politisk bestemt at banerne skal være offentligt tilgængelige, og det derfor er politiet som regulerer.



SWE

### **Affaldstømning i weekenden**

Som bekendt valgte vores mangeårige medarbejder Annette at fratræde sin stilling som weekendtømmer. Vi annoncerede i ejendommen efter en afløser – faktisk valgte vi at dele stillingen op i 2 – desværre fik vi kun 1 enkelt ansøgning.

Bestyrelsen valgte derefter at afsøge markedet efter et firma som ville tage denne opgave.

Et enkelt firma ville gerne overtage affaldstømningen i weekender/helligdage - TipTop Ejendomsservice.

Indtil videre ser vi det som et godt samarbejde,

### **Træbeskæring**

I 2020 fik vi også beskåret de træer vi har stående på ejendommen og træet midt i legepladsen blev næsten fældet. Man var bange for at det ville vælte da det så lidt sølle ud.

### **Varmtvandsbeholder**

HOFOR havde rette henvendelse til ejendommen om at returvarme ikke var i orden.

Beholderne blev ikke belastet ens, da flowet ikke var ens i begge beholdere. Den ene beholder afkølede ikke lige så godt som den anden. Og ingen af beholderne afkølede rigtigt godt. Vi har nu fået det lavet, og der har været lidt problemer med at ikke alle fik helt varmt vand bagefter – men det problem burde være løst nu. Endvidere burde der fremover ikke være "rødt vand" i hannerne efter lukning af vandet.

### **Juletræstænding**

Jah, den måtte vi jo også aflyse pga. Covid 19. Juletræet blev opsat og tændt.

Vi afholdte dog en lille samling for børnene, som skulle vælge en ny legeplads.

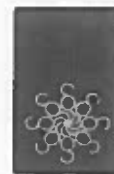
### **Ventelisten / salg af lejligheder**

I 2020 blev der solgt 16 lejligheder, herunder 1 lejet. Det er rimelig godt gået i et år, hvor vi har haft lukket i flere måneder og en corona krise har været til stede også.

Men desværre oplevede vi igen i år at mange som blev skrevet op på ventelisten alligevel ikke kunne låne penge eller ikke var interesseret i en lejlighed alligevel. Vi skal derfor bede de andelshavere som anbefaler til ventelisten at de lige spørger ind til om køber har baglandet i orden mht. økonomi og mulighed for en hurtig indflytning/overtagelse o. lign. Det er spild af både vores tid og af sælgers tid, hvis en køber ikke kan købe alligevel.

2020 blev også året, hvor bestyrelsen overgik til elektronisk underskrivning af overdragelsespapir. En ny verden har åbnet sig på det punkt. Vi slipper nu for at får tilsendt 4 kopier fra administrator, som skal skrives under af 3 bestyrelsesmedlemmer, køber og sælger. Og derefter skal en kopi sendes ind til administrator.

Med 16 handler alene i 2020 har vi alene på porto ifm. overdragelser sparet kr. 2.784, - og det er KUN på porto.



SWE

### **E-Boks**

*Og nu hvor vi er ved digital kommunikation og besparelser.*

*Så er der stadigvæk mange af vores andelshavere som ikke har tilmeldt sig E-Boks. Det er vi superkede af – da vi gerne vil spare penge og ressourcer på papirområdet.*

*Vi har fået oplyst at grunden til at folk ikke vil tilmeldt sig E-Boks er at man skal indsende en kopi/billede af sit sandhedsbevis samt pas/kørekort.*

*Dette er for at administrationen kan sikre sig at man bor på ejendommen og at man må/skal modtage skrivelser fra dem. Og man kan trygt indsende dette – da det bliver indsendt i sikkert system.*

*Og ved tilmelding til E-boks sikres man at modtage alle informationer fra administrator side.*

### **Udtrædelse**

*2020 blev også året hvor Jesper Ulriksen valgte at træde ud af bestyrelsen og Monika Haubro indtrådte som bestyrelsesmedlem i stedet for. Vi mangler derfor en suppleant.*

*Mvh*

*Lars, Sussi, Nedzmi, Lone, Monika og Selma”*

Efter at beretningen var fremført, takkede og roste en andelshaver bestyrelsens medlemmer for deres gode arbejde og engagement. Da der var kommet en del nye andelshavere i foreningen, opfordrede samme andelshaver bestyrelsesmedlemmerne til at præsentere sig – hvilket skete.

Der var ikke yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning.

**Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.**

### **Punkt 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse**

Dirigenten forelagde årsregnskabet for 2020.

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. 13.916.937.

Foreningen havde haft driftsomkostninger for kr. 8.338.031.

Finansielle omkostninger androg i alt kr. 3.458.669.

Efter betalte prioritetsafdrag samt regnskabsmæssige afskrivninger androg årets overskud herefter i alt kr. 46.870.



SWE

Balancen viste et stort likviditetsmæssigt overskud (ca. 20 mio. kr.), sikre lån og fornuftige hensættelser under passiver. Sidstnævnte ville kunne imødegå fald i egenkapitalen – og dermed andelsværdierne – ved f.eks. gennemførelse af senere vedligeholdelsesarbejder, som ikke var værdiforøgende for ejendommen. Alt i alt var foreningens økonomi særdeles solid.

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

Dirigenten gennemgik herefter beregningen af andelsværdien og oplyste, at ejendommens værdi på kr. 420 mio., var baseret på en valuarvurdering pr. 31. december 2018. Som det fremgik af årsrapporten indstillede bestyrelsen en stigning i andelsværdien fra 14.700 kr. i 2019 til 16.000 kr. pr. fordelingstal.

En andelshaver fandt det positivt, at bestyrelsen indstillede, at andelsværdien skulle stige, men fandt det for højt/konservativt med en buffer på 5.000 kr. pr. m<sup>2</sup> i forhold til den maksimale lovlig andelsværdi. Han og andre andelshavere fandt, at den andelsværdi som bestyrelsen indstillede til godkendelse ikke var i trit med markedet p.t.

Dirigenten anførte hertil, at andelshaveren, eller andre medlemmer på generalforsamlingen, gerne måtte komme med et forslag til en højere andelsværdi, blot den ikke oversteg maksimalbeløbet i henhold til Lov om Andelsboligforeninger.

En andelshaver anførte, at mange havde haft glæde af at andelskronen ikke var højere og huslejen dermed heller ikke var højere, da folk i så fald var nødt til at låne flere penge for at købe. Andelshaveren mente derfor ikke, at man skulle spekulere i at sætte andelskronen højere de næste år.

Da ingen medlemmer fremkom med forslag om anden andelsværdi, blev andelsværdien, indstillet af bestyrelsen, sat til afstemning.

**Andelsværdi på kr. 16.000 pr. fordelingstal blev herefter enstemmigt godkendt.**

### **Punkt 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som indebærer uændret boligafgift.

En andelshaver spurgte om afvigelsen i lejeindtægter på erhvervslejemålet i forhold til budgetter fra tidligere år skyldtes at erhvervslejemålet stod tomt. Dette bekræftede formanden, som oplyste at Kommunen havde betalt et halvt år forud, og at bestyrelsen var i gang med at undersøge/finde løsninger for den fremtidige benyttelse af lokalerne. Medlemmerne ville blive orienteret, når der forelå nyt.

**Dirigenten satte budget 2021 til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget.**

**Den årlige boligafgift er således uændret kr. 648,26 pr. m<sup>2</sup>.**



SWE

#### Punkt 4. Forslag

##### Forslag nr. 1.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer:

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. april 2019.

##### *"§ 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.*

##### *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. **Kontrakten skal udfærdiges af foreningens administrator og koster et gebyr.** 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."*

Forslaget blev sat til debat.

En del andelshavere fandt det overflødig, at lejekontrakter skulle "håndteres" af bestyrelsen og administrator, da der udelukkende var tale om et lejeforhold mellem andelshaveren – som udlejer – og en person udefra, som blot blev fremlejer i en periode. Hvis der var problemer med for høj leje, var det kun et anliggende mellem udlejeren og fremlejetageren, og ikke foreningen. Det eneste foreningen skulle fortage sig var at godkende fremlejetageren og påse, at fremlejeforholdet reelt ophørte, når det udløb.

På spørgsmål fra en andelshaver oplyste bestyrelsen, at der ca. 1-2 gange om måneden var forespørgsel fra andelshavere, som ønskede at fremleje i en periode. Bestyrelsen fandt det hensigtsmæssigt, at fremlejeaftalerne havde et ensartet præg.

En andelshaver fandt, at muligheden for at administrationen udfærdigede lejeaftalen alene skulle være et tilbud, og foreslå derfor, at ordet "skal" blev ændret til "kan". Dirigenten bemærkede, at den mulighed lå der allerede i dag, hvorfor det formelt var overflødig med det ændrings forslag som andelshaveren fremførte, da ændringen reelt ikke indebar noget krav.

På forespørgsel fra dirigenten tilkendegav bestyrelsen, at den fastholdt sit forslag.



SWE

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For forslaget:	41
Imod forslaget:	21
Blanke stemmer:	8

For endelig vedtagelse skulle mindst 2/3 (= 66,66 %) af de fremmødte (= de repræsenterede) afgivne stemmer stemme for forslaget. 41 af de afgivne 73 stemmer svarede (kun) til 56,2 %.

Forslaget bortfaldt derfor i sin helhed.

Forslag nr. 2.

*"Bestyrelsens forslag til tilføjelse af stk. 2. og 3 til vedtægternes § 16*

*Stk. 2. Sælger skal ved enhver overdragelse fremlægge erklæring fra en af bestyrelsen anvist autoriseret VVS- og elinstallatør om, at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand.*

*Stk. 3. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger)."*

Bestyrelsen motiverede forslaget. Bl.a. blev det påpeget, at der var mange andelshavere, som ikke fik synet lejlighedens VVS- og elinstallationer, når de fraflyttede. Forslaget ville således hjælpe til at gøre dette nemmere, idet man fremadrettet ville få en skriftlig erklæring.

En andelshaver forstod ikke, hvorfor det var bestyrelsen der anviste en autoriseret VVS- og elinstallatør. Det vigtigste var vel, at det var autoriserede installatører.

Formanden anførte hertil, at proceduren er, at bestyrelsen bestiller en vurderingsmand, som tager en autoriseret VVS- og elinstallatør med ved besigtigelsen. Formanden havde dog intet problem med, at andelshaveren selv anviste "sin" autoriserede VVS- og elinstallatør, men det skulle i så fald oplyses inden vurderingsmanden foretog sin besigtigelse.

På forespørgsel fra dirigenten tilkendegav bestyrelsen, at ordene i stk. 2: ".. af bestyrelsen anvist.." skulle fjernes fra forslaget.

Forslaget fik herefter følgende (ændrede) formulering:

*Stk. 2. Sælger skal ved enhver overdragelse fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og elinstallatør om, at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand.*

*Stk. 3. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger)."*





SWE

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med overvældende flertal (= flere end 2/3 af de repræsenterede andelshavere).

Det foreløbigt vedtagne forslag vil blive (gen)fremsat på førstkommende generalforsamling, hvor det endeligt kan vedtages, hvis mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget. I så fald vil det nuværende stk. 2 i § 16 (rettelig) derefter blive stk. 4 i § 16.

Forslag nr. 3.

*"Bestyrelsen stiller forslag om rensning samt imprægnering af facader og gavle (undtaget facade mod Sibeliushave)."*

*Udgift iht. tilbud;*

*Rens og imprægnering kr. 288.000,-*

*Leje af lift 30 dage kr. 206.250,-*

*Forslaget finansieres via foreningens vedligeholdelsesbudget."*

Dirigenten gennemgik forslaget og spurgte om der var bemærkninger hertil.

Formanden oplyste supplerende, at forslaget omfatter facaden i gården, ud mod boldbanerne og facaden ved den lave bygning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 4.

*"Forslag fra andelshaver Anette Sundby.*

*Maling af trappeopgange, svaleopgange (nr. 13), indgangspartier samt facade i gården.*

*Det var dejligt, da vores bygning blev renoveret, men personligt synes jeg, det var trist, at ikke også vores opgange blev malet. Derfor har jeg indhentet to tilbud fra to malerfirmaer for at få et overblik over, hvad det vil koste at få malet følgende i alle opgange Bellmansgade 7-37.*

*Lofter og løb, vægge, elevator, balustre, håndfang, radiatorer plus vægge i svalegangene. Og hvis vi ønsker det, også døre og karme.*

*Der vaskes, slibes, spartles, grundes, males og færdigmales...*

*Jeg har fået begge firmaer til helt ned i detaljen at specificere deres tilbud, så de var fuldkommen sammenlignelige.*

*Både bestyrelsen og undertegnede har alle detaljer, som medbringes på generalforsamlingen.*

*Det er mit håb, at man har lyst til at vores bygning skal tage sig godt ud både udvendigt OG indvendigt og håber inderligt, at vi kan blive enige om at acceptere et af tilbuddene.*

*Desuden har jeg indhentet tilbud på maling af vores gule mur. Den afrenses for alger, og får to gange maling, med facademaling i farve efter nærmere aftale, men vi skal selv fjerne efeuen.*

*Jeg blev selv ret overrasket over prisforskellen, men man kan ved selvsyn af tilbuddene se, at de er helt sammenlignelige.*



SWE

**Tilbud 1 – Malerfirmaet Staubo:**

Firmaet Staubo APS

Emdrupvej 87

2100 København Ø

Har givet et samlet tilbud på 1.584.887,50 kr., heraf gule mur 7.375 kr.

De kan påbegynde arbejdet til oktober og skal bruge ca 21 dage pr trappe og de kan lave 2-4 trapper pr måned.

Maling af trappeopgange 7-11	kr. 173.212,50
Maling af 3 svalegange (nr. 13)	kr. 27.375,00
Maling af trappeopgange 13-37	kr. 1.289.925,00
Maling af indgangspartier 25-37	kr. 87.000,00
Facade i gården	kr. 7.375,00
<b>I alt inkl. Moms</b>	<b>kr. 1.584.887,50</b>

**Tilbud 2 – Lykkebo ApS**

Firmaet Lykkebo APS

Gøngehusvej 252

2950 Vedbæk

Har givet et samlet tilbud på 2.763.972 kr., heraf gule mur 19.575 kr.

De kan starte med et par ugers varsel og skal bruge omkring 15-20 dage pr trappe, og de vil foretrække at lave 2-3 opgange ad gangen.

Opfriskning/renovering af trappeopgange 7-11	kr. 268.702,50
Maling af 3 svalegange (nr. 13)	kr. 22.275,00
Opfriskning/renovering af trappeopgang 13	kr. 199.620,63
Opfriskning/renovering af trappeopgange 15-23	kr. 912.243,15
Opfriskning/renovering af trappeopgange 25-37	kr. 1.341.557,90
Facade i gården	kr. 19.575,00
<b>I alt inkl. Moms</b>	<b>kr. 2.763.974,18</b>

Forslagsstilleren gennemgik forslaget, og anførte supplerende, at der skulle tillægges 5 % oveni i prisen, samt at der yderligere ville være en udgift til opstilling af skurvogn hos begge firmaer.

Dirigenten satte herefter forslaget til debat.

En andelshaver udtrykte begejstring for forslaget. Dog bemærkede andelshaveren, at markedsprisen var steget en del og foreslog derfor en beløbsramme på 1.800.000 kr., så man sikrede sig mod yderligere prisstigninger i henhold til markedet. Anette Sundby anførte hertil, at dette var en god ide.

En andelshaver spurgte om Anette Sundby var tryk ved det billige forslag, da andelshaveren ikke mente det billigste altid var det bedste. Anette Sundby anførte, at Malerfirmaet Staubo havde været gode til at svare og ydede en god service. Anette Sundby stoledede derfor på Malerfirmaet Staubo. Dirigenten påpegede, at foreningen burde rådføre sig med administrator og/eller ekstern advokat, så det blev sikret, at kontraktforholdet for projektet var i orden.



SWE

Anette Sundby anførte yderligere, at tanken var, at opgangen skulle males i neutrale farver og være i holdbare materialer.

En andelshaver mente, at det ville være en god ide at få nedsat et udvalg til at bestemme farverne, hvis forslaget blev vedtaget. Generalforsamlingen var enig heri.

Dirigenten noterede, at forslaget blev sat til afstemning med en maksimal beløbsramme på kr. 1.800.000.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.**

**Herefter blev der nedsat et udvalg med følgende medlemmer:**

**Monika Haubro, Klara Balslev, Abdullah Tahtah, Anette Svendsen, Eva Kucharski og Anette Sundby.**

#### **Forslag nr. 5**

*"Forslag fra andelshaver Selma Reguez*

*Som I alle ved, er der rift om parkeringspladserne både på a/b Bellmangade og på vejene i nærområdet. Af denne grund vil jeg gerne foreslå anlægning af parkeringspladser på det grønne græsareal, der vender ud mod Sibeliusgade (busruten).*

*Jeg har talt med A4 arkitekter, som har været med til reovering af vores vinduer og altaner, og de har givet et bud på, hvordan parkeringspladserne kan anlægges, se billederne på næste side.*

*Indkørslen til parkeringspladserne vil være på hjørnet af Bellmangade/Sibeliusgade, der vil være ensrettet kørsel, og udkørslen vil være ved børneinstitutionen (for enden af det grønne areal). Som vist på skitsen vil parkering ske langs hegnet, så det er muligt at komme ud af bilen på førersiden. A4 arkitekter har vurderet, at der kan være 20 – 25 P-pladser.*

*For at forslaget kan iværksættes er der nogle praktiske ting, der skal undersøges, herunder om Kommunen vil give tilladelse til at anlægge P-pladser på græsarealet, da det muligvis er et brandredningsareal. Derudover skal der søges om tilladelse til at lave en overkørsel på Bellmangade/Sibeliusgade.*

*Forslaget på denne generalforsamling er sendt for at få et indtryk af om I, andelshavere, er for eller imod idéen om parkeringspladser på det grønne græsareal.*

*Hvis der er flertal for at lave parkeringspladser på græsarealet, vil undertegnede arbejde videre på forslaget og undersøge om det kan lade sig gøre. Hvis der ikke er regler el.lign. til hinder for at anlægge parkeringspladser, vil der på generalforsamlingen i 2021 fremlægges konkrete tilbud på en løsning fra anlægsentreprenører. A4 arkitekter har anslået, at vi skal regne med en pris på omkring 1,3 mio. Kr. (inkl. moms) for at anlægge parkeringspladser på græsarealet.*

*For at undgå uvedkommendes færdsel på "græsarealet" synes jeg, at der også skal være en "port-løsning" ved indkørsel og udkørslen af det "nye" parkeringsområde. "*

Dirigenten gav ordet til Selma Reguez, som gennemgik forslaget, der derefter blev sat til debat.

En andelshaver var positiv overfor forslaget. Andelshaveren ville dog tage højde for dem, som boede i stuen eller 1. sal og hvorledes disse ville have det med, at man indfører parkeringspladser.



SWE

En andelshaver mente, at man skal få det undersøgt, om der i stedet, eller samtidig, kunne placeres affaldssortering samme sted.

En andelshaver fandt, at man skulle undersøge om det overhovedet kunne blive realiseret og dermed stemme om en beløbsgrænse til projektet.

En andelshaver, som boede på 1. sal, udtrykte bekymring for vedtagelse af forslaget. Andelshaveren begrundende dette med, at denne ville få forstyrret sin nattesøvn, hvis og når der var behov for at sove med åbent vindue. Parkering ville betyde yderligere larm og lys fra biler. Andelshaveren mente derfor, at forslaget ville plage dem, som bor i stuen og på 1.sal.

En andelshaver mente, at man burde undersøge, om man kunne få plads til flere ladcykler i stedet for parkeringspladser.

Formanden anførte, at prisen på kr. 1.300.000, til ovenstående forslag var urealistisk lav, da man var nødt til at få gravet græsset op, og derefter få lagt asfalt. Desuden anførte formanden, at man skal sørge for at vandet fra regn bortledes. Formanden mente, at disse forhold burde undersøge nærmere.

En andelshaver anførte hertil, at man ikke kan sende en ansøgning til kommunen om tilladelse til projektet, førend der er blevet lagt en klar plan og budget.

En andelshaver mente, at man burde tage en diskussion om det grønne anlæg, så det kan blive hyggeligere. Dette kunne muligvis gøres ved at der blev plantet blomster eller andet.

En andelshaver bemærkede, at det ville være synd at lave deres grønne arealer om til parkeringspladser, da andelshaveren mente, at de grønne områder er fantastiske og disse burde andelshaverne benytte sig mere af.

Forslagsstilleren præciserede, at forslaget – alene – havde til formål at iværksætte en undersøgelsesfase, så forslagsstilleren og andre interesserede kunne arbejde videre med projektet, hvis forslaget bliver vedtaget.

Dirigenten satte herefter forslagsstilleren præciserede forslag til afstemning.

**For forslaget stemte: 25**

**Imod forslaget stemte: 35**

**Forslaget var bortfaldet.**

**Forslag nr. 6.**

*"Forslag fra andelshaver Selma Reguez.*

*Tilføjelse af teksten i fed til i vedtægternes § 26*

**§ 26.**

*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.*

*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. Såfremt en andelshaver eller anden medlem af foreningen modtager fuldmagter, kan denne maks. få 5 fuldmagter til at afgive stemmer med ved generalforsamlingen."*

Dirigenten gav ordet til Selma Reguez, som gennemgik forslaget.

Selma Reguez anmodede om at ændre forslaget til "Såfremt en andelshaver eller anden medlem af foreningen modtager fuldmagter, kan denne maks., få 2 fuldmagter til at afgive stemmer med ved generalforsamlingen".

Hensigten var at en fremmødt andelshaver maksimalt kunne få 2 fuldmagter og således maksimalt tre stemmesedler, inkl. sin egen.

Dirigenten fandt det betænkeligt at ændre det oprindelige forslag om maksimalt 5 fuldmagter til "kun" 2 fuldmagter. Betænkeligheden var begrundet i, at der var tale om en vedtægtsændring, som i sig selv var vidtgående, da den ændrede en mere end 20 årig vedtægtsbestemmelse om at en andelshaver kan have et ubegrænset antal fuldmagter. Derfor fandt dirigenten ikke, at en yderligere – vidtgående - reduktion af antal fuldmagter fra de foreslående 5 til "kun" 2 fuldmagter, var foreningsretligt forsvarligt, for de mange medlemmer, som ikke var repræsenteret på generalforsamlingen. Dirigenten understregede, at det selvfølgelig var helt legitimt, at fremsætte forslag, på en senere generalforsamling, om en eventuelt yderligere reduktion af antallet af fuldmagter – f.eks. til blot én.



SWE

Dirigenten fastslog derfor, at der – udelukkende - blev stemt om reduktion til maksimalt 5 fuldmagter, som anført i det oprindelige forslag.

En andelshaver var meget enig i forslaget, da de fleste foreninger ikke accepterede, at en andelshaver er i besiddelse af mere end 1 fuldmagt. Yderligere bemærkede andelshaveren, at de andelshavere som fik fuldmagter, stemte i sin egen overbevisning.

En andelshaver spurgte om forslaget også gjaldt for de fuldmagter, som bestyrelsen modtog. Et medlem fra bestyrelsen anførte hertil, at de ikke modtager fuldmagter. Fuldmagter er ugyldige, hvis de ikke anfører navnet på den fremmødte andelshaver, som har fået fuldmagten.

En andelshaver mente, at man bør overveje mulighederne for at brevstemme, så der kom flere stemmer, i stedet for fuldmagter. Dirigenten anførte, at foreningen ved generalforsamlinger skal være varsom med at benytte brevstemmer, da brevstemmen bortfalder, hvis der kommer et ændringsforslag til et allerede stillet forslag på en generalforsamling.

En andelshaver udtrykte bekymring for forslaget, da man risikerer ikke kunne vedtage noget, hvis der ikke er nok stemmer. En anden andelshaver nævnte hertil, at der i foreningen er så mange medlemmer, at der er vil være nok repræsenteret for at gennemføre en generalforsamlinger (kravet er 20 % af alle andele), selv om en andelshaver maksimalt "kun" har 5 fuldmagter.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

**For forslaget stemte: 62**

**Imod forslaget stemte: 8**

**Blankt: 1**

Dirigenten konstaterede, at forslaget var foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet (= flere end 2/3 af de repræsenterede andelshavere).

Det foreløbigt vedtagne forslag vil blive (gen)fremsat på førstkommande generalforsamling, hvor det endeligt kan vedtages, hvis mindst 2/3 af da repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget.

## **Forslag nr. 7**

*"Forslag fra andelshaver Steen Carlsson*

### **Forslag vedrørende toilet ved nr. 13**

#### **Situation:**

*Toilettet ved nr. 13 er i meget dårlig forfatning, og trænger til at blive frisket op.*

*Såfremt toilettet er indbydende, kunne det i højere grad betyde at det ville blive brugt af både voksne og børn, således at der ikke urineres i gården. Det vil også være bekvemt at have et ordentligt toilet hvis man har langt til sin bolig, f.eks. ved ophold i gården.*

**Forslag:**

*Forslaget er derfor at udskifte toilet, håndvask, toiletbørste, toiletrulleholder mv. og få loft, vægge og gulv malet.*

**Økonomi:**

*Til udskiftning af toilet, håndvask, toiletbørste, toiletrulleholder mv. og til at få loft, vægge og gulv malet foreslås en budgetramme på 20.000 kr.*

*Forslaget finansieres via foreningens vedligeholdelsesbudget."*

Dirigenten gav ordet til Steen Carlsson, som gennemgik forslaget.

Der var ingen yderligere bemærkninger til forslaget.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.**

**Forslag nr. 8**

***"Forslag fra andelshaver Steen Carlsson***

***Forslag vedrørende udskiftning af tagpap og undersøgelse af gasbetonkonstruktionen på garageraget***

***Situation:***

*Tagpappen på garageraget er fuldstændigt nedbrudt, og der er vandindtrængen igennem tagpappen, således vandet løber mellem tagpap og gasbetonkonstruktionen under.*

*Da gasbetonen opsuger fugt, har det indtrængende vand medført at armeringsjernene i gasbetonen er begyndt at ruste og deraf ekspandere, og at gasbetonen omkring armeringsjernene derfor knækker af i større stykker.*

*Det er meget alvorlig situation, da erosion af armeringsjernene svækker bæreevnen på taget.*

*Derudover er tagrenden nedslidt og utæt utallige steder, og dette medfører vandindkast på garagefacaden og dermed hurtigere nedbrud af træfacaden.*

***Forslag:***

*Forslaget er derfor at udskifte tagpappen og tagrenden, og at gasbetonkonstruktionen bliver undersøgt af ekstern rådgiver med henblik på at fastslå, hvorvidt der skal igangsættes tiltag for sikre mod yderligere nedbrud.*

***Økonomi:***

*Til udskiftning af tagpap og tagrende, undersøgelse og eventuelle reparationsarbejder på gasbetonkonstruktionen foreslås en budgetramme på 2 mio. kr.*

*Forslaget finansieres via foreningens vedligeholdelsesbudget."*

Dirigenten gav ordet til Steen Carlsson, som gennemgik forslaget.

En andelshaver var uforstående overfor, hvorfor det var alle der skulle betale for garageraget og ikke kun de andelshavere som lejer garagen. Steen Carlsson svarede hertil, at man har en forpligtelse til at betale for fælles renovering. Der er en fordeling af udgifterne, som alle andelshaverne skal være med til at dække, så alle betaler solidarisk til vedligeholdelse, ligesom ved renovering af elevatorer.



SWE

En andelshaver spurgte, hvor mange andelshavere der lejede en garage, og hvad dette kostede om måneden. En fra bestyrelsen anførte, at der er 27 andelshavere, der lejer en garage i foreningen, for 450 kr. om måneden. Hertil anførte andelshaveren, at man bør jævne garagerne med jorden.

En andelshaver spurgte om der var en positiv indkomst på garagerne. Dette bekræftede Steen Carlsson, som anførte, at der også efter reoveringen ville være overskud på udlejningen med den nuværende leje.

En andelshaver kommenterede, at en budgetramme på 2 mio. kr., måske burde undersøges yderligere, så projektet kunne blive mere bæredygtigt. Desuden bemærkede andelshaveren, at man kunne finde på nye og bedre løsninger, f.eks. flere parkeringspladser. Steen Carlsson anførte, at der var tale om vedligeholdelse af allerede eksisterende bygninger og derfor udelukkende tale om en vedligeholdelsesforpligtelse.

En andelshaver nævnte, at indtægten for foreningen over 30 år er ca. 4,3 mio. kr., hvis de 27 garager udlejes for 450 kr. om måneden.

Dirigenten forhørte forslagsstillerne om baggrunden for en beløbsramme på 2 mio. kr., til udbedring af garagerne. Hertil anførte Steen Carlsson, at tagpappen skulle rives af, før man kunne vurdere omfanget af reoveringen. Beløbsrammen på 2 mio. kr., er blev derfor vurderet ud fra pris på tagpap pr., m2, rådgivning og reovering af beton.

En andelshaver mente, at det var et for simpelt regnestykke, som var anført. Andelshaveren mente derfor at beløbet var for stort, til at bruge på få andelshavere.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

**For forslaget stemte: 28**

**Imod forslaget stemte: 31**

Forslaget var bortfaldet.

### **Punkt 5. Valg af bestyrelse**

Iht. vedtægterne, skal bestyrelsen 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 modtog genvalg for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Nedzmi Iljazovski var på valg og modtog genvalg for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Sussi Nielsen var på valg og modtog genvalg for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Lone Berg var på valg og modtog genvalg for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Monika Haubro var på valg og modtog genvalg for en 1-årig periode.

Der skulle ligeledes vælges 2 suppleanter for henholdsvis en 1-årig og 2-årig periode.





SWE

Efter at dirigenten havde forespurgt om der blandt de repræsenterede andele var medlemmer, som var villige til at indtræde i bestyrelsen, blev de medlemmer i bestyrelsen, som var på valg, genvalgt med akklamation fra generalforsamlingen.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter.

Selma Reguez tilkendegav, at hun var villig til at modtage valg. Da ingen yderligere kandidater meldte sig på dirigentens opfordring, blev Selma valgt med akklamation fra generalforsamlingen.

#### Bestyrelsen består herefter af:

Lars Gerner Hansen	Formand	På valg i 2022
Sussi Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Nedzmi Iljazovski	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Lone Berg	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Monika Haubro	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Selma Reguez	Suppleant	På valg i 2022

#### Punkt 6. Eventuelt.

En andelshaver bad bestyrelsen overveje, om man kunne bruge lokalerne, som kommunen er fraflyttet, til fælles glæde for medlemmerne/beboerne. F.eks. til fester, barkedåb m.v. Bestyrelsen anførte, at dette ikke ville kunne lade sig gøre, da der står en trappe midt i rummet og at bygningen er meget smal. Det ville derfor blive meget små lokaler. Yderligere blev det anført, at det kunne være til gene for dem, som bor ved siden af lokalerne.

En andelshaver efterspurgte en drifts -og vedligeholdelsesplan for ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at en sådan forventes at blive udarbejdet snarest.

En andelshaver anførte, at hun havde fået tildelt en parkeringsplads under et træ. Hun var glad for pladsen, men desværre afgav træet et sekret, som ødelagde lakken på hendes bil. Andelshaveren spurgte om det var muligt at gøre noget ved problemet. Formanden anførte, at bestyrelsen vil se på forholdet, og evt. sørge for at træet bliver beskåret, så generne fra sekretet elimineres/begrænses.

En andelshaver spurgte til den varslede affaldssortering med de 10 fraktioner, og hvornår dette ville starte. Bestyrelsen oplyste, at man endnu ikke kender detaljerne for ordningen eller tidspunktet for iværksættelsen, men at andelshaverne vil få besked herom, så snart bestyrelsen ved yderligere.

En andelshaver spurgte, hvor mange der stod på venteliste til at få en andelslejlighed i foreningen. Bestyrelsen mente, at der var omkring 20-25.



SWE

En andelshaver spurte om bestyrelsen kunne prøve at gøre noget anderledes, for at få flere antal fremmødte til generalforsamlinger, herunder eventuelt ændre lokationen. Bestyrelsen svarede, at dette har været forsøgt. F.eks. ved at holde generalforsamlingen i Kildevældskirken, som ligger meget tæt på ejendommen. Det havde imidlertid ikke medført større deltagelse end generalforsamlinger afholdt andre steder så som Sion Skolen, som lå længere væk. Man tilstræbte dog altid at finde et egnet sted i nærområdet, hvor de fysiske rammer var gode og kunne huse godt 100 fysiske deltagere, som erfaringsmæssigt var det maksimale antal, som mødte frem til generalforsamlinger.

Da der ikke var yderligere indlæg under punktet eventuelt på dagsordenen, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22:05 og takkede for god ro og orden.

Godkendt af den samlede bestyrelse og digitalt underskrevet af dirigenten.

# ΠΕΝΝΕΟ

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.xxx.xxx

2021-09-14 09:53:54 UTC

NEM ID 

Παράρτημα του εγγράφου: ΠΕΝΝΕΟ-21-0914-EMW30-KYM4F-R1 751410701

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](mailto: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>