



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

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

Referat af ordinær generalforsamling

År 2023, mandag den 8. maj, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bellmanskade 7-37 i Kildevældskirken i Krypten, Ved Kildevældskirken 2 2100 København Ø.

Generalforsamlingen havde følgende

Dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
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 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 18. april 2023 var udsendt via E-boks, e-mail samt omdelt/udsendt rettidigt til de øvrige andelshavere.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 232 andele, var 100 repræsenteret, heraf 35 ifølge fuldmagt, og dekreterede på den baggrund beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et 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:

2022 startede igen med en nedlukning (selvom det kun varede 1 måned).

Børnehaven

Efter 2 ekstraordinære generalforsamlinger blev det vedtaget af ejendommens andelshavere, at søge Københavns kommune om at omdanne lokalerne til store familieboliger og den gamle legeplads ved børnehaven til ekstra p-pladser og overdækket cykelparkering. Ansøgningen blev indsendt i sensommeren 2022 og i skrivende stund har vi netop fået oplyst at vi har fået en sagsbehandler og denne nu kigger sagen igennem. Dog har vi åbnet og lavet midlertidige p-pladser om den gamle legeplads. Og vi informerer selvfølgelig, når der er nyt i sagen.

Vaskerier

Nortec valgt jo tilbage i 2021 at lukke ned for online/app booking. Og da vi i slutningen af 2022 skiftede internetleverandør var der lidt ”børnesygdomme” bl.a. har vi haft lidt udfordringer med at få indsendt forbrug til administrator. Vi har her i starten af 2023 valgt at købe en nyt booking/vaskesystem. Og det bør være på plads inden afholdelse af generalforsamlingen.

Maling af opgange

Blev afsluttet i april 2022 så nu fremstår alle opgange med lyse vægge og mørke elevatordøre.

Facaderens

Hele ejendommen fik en vask og imprægnering lige midt i en hedebløge, hvor alle vinduer og altaner skulle holdes lukket. Vi overlevede.

Juletræstænding

Endelig kunne vi i 2022 byde velkommen tilbage til en tradition, nemlig gløgg og æbleskiver ifm. juletræstænding. Dog blev vi denne gang nødt til at udskyde den oprindelige dato pga. Danmarks fodbold herrer spillede VM landskamp lige på den dag og tidspunkt vi havde planlagt at tænde træet. Men... ingen skade sket. Vi fik en hyggelig eftermiddag/aften dagen efter.

Aktivitetsudvalget (det tidligere festudvalg)

Efter Corona er der kommet i gang i aktivitetsudvalget – bl.a. blev der holdt halloween i børnehavens gamle lokaler og fastelavn i 2023 begge en stor succes. Vi håber at de i 2023 vil holde et lille gårdarrangement for både børn og voksen.

Vi i bestyrelsen vil gerne rose udvalget for det store arbejde de lægge for dagen med at arrangere disse fester/aktiviteter.

Salg af lejligheder

15 lejligheder blev solgt i 2022 – hvor den ene af lejligheder var en lejelejlighed.

Lejelejlighed

Vores 1-værelseslejlighed (som skal forblive leje) skiftede beboere i år.

Facebook og kommunikation

Vi er bekendt med at der findes en ”kun for beboerne Bellmangade Facebook side” men det er ikke en side som bestyrelsen benytter – da sager ikke skal behandles i det forum. Vi ved også at der er

flere medlemmer af gruppen som ikke bor på ejendommen mere. Bestyrelsen modsætter sig selvfølgelig ikke at der er en Facebookgruppe, men man skal være opmærksom på at bestyrelsen ikke informerer eller besvarer spørgsmål via denne gruppe, her skal man fortsat benytte vores mail eller komme i åbningstiden.

2022 blev også året, hvor bestyrelsen nedlagde telefonen på vores kontor.

Bestyrelsen

Vi har i 2022 været en del udfordret mht. bestyrelsesarbejdet, da vi kun har været 4 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter. Hvis der er nogle som har lyst, så opfordrer vi da til at man stiller op til bestyrelsen.

Viceværterne

I marts 2022 fik ejendommen en ny vicevært Heike blev ansat på 37 timer. 2022 bød også på både ny mail og nyt telefonnr. til viceværterne.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Punkt 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten forelagde årsregnskabet for 2022.

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. 13.558.551,-

Foreningen havde haft driftsomkostninger for kr. 10.504.137,-

Finansielle omkostninger androg i alt kr. 1.585.079,-

Efter betalte prioritetsafdrag samt regnskabsmæssige afskrivninger androg årets underskud herefter i alt kr. 1.441.628,-

Balancen viste et stort likviditetsmæssigt overskud, 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. 431 mio., var baseret på fastfrysning af en valuarvurdering pr. 31. december 2019. Som det fremgik af årsrapporten, indstillede bestyrelsen en stigning i andelsværdien fra 16.400 i 2021 til

17.300 pr. fordelingstal i 2022.

Bestyrelsen havde modtaget 2 yderligere forslag vedr. andelsværdien.

Forslag 1.

Andelsværdien skal stige fra 16.400 i 2021 til 19.000 pr. fordelingstal.

Forslag nr. 5.

Andelsværdien skal stige fra 16.400 i 2021 til 16.900 pr. fordelingstal

Begge forslagsstillere motiverede deres forslag.

Efter en længere debat med adskillige indlæg fra forsamlingen, satte dirigenten forslag 5 til afstemning først da det forslag medførte den største indskrænkning af andelsværdien.

Forslag nr. 5 blev nedstemt med følgende stemmer;

Ja: 48 Nej: 52

Bestyrelsens forslag om en andelskrone på 17.300 pr. fordelingstal blev herefter sat til afstemning og vedtaget med overvældende majoritet.

Herefter gennemgik dirigenten de centraløkonomiske nøgletalsoplysninger, iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som indebar forslag om uændret boligafgift.

Budget 2023 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Den årlige boligafgift er således uændret.

Punkt 4. Forslag

Forslag nr. 1 – Fra andelshaver Christoffer Wiingaard, modtaget d. 23. april 2023.

Forslaget havde følgende ordlyd:

Foreslår at øge andelsværdien til 19.000kr. Der er stadig et godt råderum op til den tekniske andelsværdi på 21.998kr selv ved denne andelsværdi.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 2.

Forslag nr. 2 – Fra andelshaverne Tommy Knudsen, Birgitte Jensen samt Sussi Nielsen, modtaget d. 25. april 2023.

Forslaget havde følgende ordlyd:

Pr. 1. januar 2027 træder et EU-direktiv i kraft og dette betyder at alle ejendommen skal have elektroniske måler på radiatorerne. Vi stiller derfor forslag om at dette arbejde igangsættes allerede nu.

Der er blevet indhentet 3 tilbud (detaljer kan ses på de efterfølgende sider) – et af firmaerne tilbyde så et alternativ mere.

Tilbud nr. 1 – Brunata

Installationsudgift inkl. moms	Kr.	207.366,13
Årlig udgift ifm. aflæsning	Kr.	48.806,25
Årlig udgift – følg eget forbrug	Kr.	27.015,63

Tilbud nr. 2 – ISTA

Installationsudgift inkl. moms	Kr.	188.890,00
Årlig udgift ifm. aflæsning	Kr.	54.031,25
Årlig udgift – følg eget forbrug	Kr.	14.820,00

Tilbud nr. 3 – Techem Danmark

Installationsudgift inkl. moms	Kr.	127.462,00
Årlig udgift ifm. aflæsning	Kr.	43.225
Årlig udgift – følg eget forbrug	Kr.	18.525,00

Tilbud nr.4 – Techem Danmark

Installationsudgift inkl. moms men med binding i 12 år.	Kr.	0,00
Årlig udgift ifm. aflæsning	Kr.	43.225
Årlig udgift – følg eget forbrug	Kr.	18.525,00

Tommy Knudsen motiverede forslaget og meddelte at man indstillede tilbud 3 til generalforsamlingens godkendelse.

Dirigenten satte forslagets tilbud 3 til afstemning og forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag nr. 3 - Forslag fra Haveudvalget ved andelshaver Eva Kucharski og Anette Sundby, modtaget 27. april 2023.

Forslaget havde følgende ordlyd:

Vi i haveudvalget må erkende, at vi har været for naive i forhold til hvad tingene koster, hvis vi vil vedligeholde og opgradere blomster, buske og træer. Bland andet fordi det viser sig, at der ligger byggeaffald kun 40-50 cm under hele det grønne område, hvilket vi ikke vidste.

Vi har bemærket, at mange beboere i sommertiden benytter sig af at finde skygge under de få træer, der står i græsset ved borde/ bænkesættene.

Derfor vil vi i år bede om en tillægsbevilling på 25.000kr til at plante frugttræer (æble, pære og kirsebær) i dette område under hensyntagen til, at der stadig skal være græsareal nok til leg og boldspil. Dette skal ske til efteråret 2023, da det er det optimale udplantningstidspunkt for frugttræer.

Vi arbejder på at gøre vores have mere frodig og blomstrende til glæde for os alle og biodiversiteten. Håber på jeres opbakning.

En andelshaver støttede forslaget, men foreslog at der ikke blev plantet frugttræer, da disse kan tiltrække bier ligesom der løbende skal fjernes nedfaldsfrugt. Haveudvalget tilsluttede sig ændringsforslaget.

Forslaget med ændringsforslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.

Forslag nr. 4 – Forslag fra andelshaver Pia og Michael Skorstensgaard, modtaget 27. april 2023

Forslaget havde følgende ordlyd:

Såfremt der er flertal for forslaget, foreslås det at nedsætte et udvalg der kan gå videre med forslaget, herunder indhentelse af tilbud på nedrivningen, og at udvalget bemyndiges til inden for en ramme af to millioner kroner, at iværksætte nedrivningsarbejdet. Den beløbsmæssige ramme er fremkommet ud fra 2021-forslaget, hvor det blev kvalificeret anslået, hvad det vil koste at undersøge og vedligeholde den forfaldne bygningsmasse (garagerne).

Forslag nr. om nedrivning af garager og etablering af p-pladser

Det foreslås at nedrive eksisterende garager og i stedet etablere parkeringspladser på arealet, herunder mulighed for at undersøge pladser til elbiler. Forslaget skyldes udsigten til et forventet bygningsvedligehold på de 27 garager på nogle millioner kroner. Foruden denne besparelse, imødekommes behovet for yderligere parkeringsfaciliteter. Samtidig sikres Bellmangade AB som en attraktiv og moderne forening.

Baggrund for forslaget

Der er til ejendommen Bellmangade knyttet 27 garager, som heldige andelshavere kan leje for 450 kr. om måneden, svarende til 5.400 kr. om året pr. garage. Garagearealerne udgør derfor nogle af de billigste kvadratmeter i byen, særligt hvis hele det asfalterede stykke foran garagerne medregnes. Der blev i 2021 fremsat forslag fra en andelshaver om, at "*udskiftning af tagpap og undersøgelse af gasbetonkonstruktionen på garagetaget.*" Forslaget blev dengang betegnet som en meget alvorlig situation og bl.a. motiveret ved, »tagpappen på garageraget er fuldstændigt nedbrudt, og der er vandindtrængen igennem tagpappen, således vandet løber mellem tagpap og

gasbetonkonstruktionen under«. Undersøgelse og udbedring blev estimeret til 2 millioner kroner, der skulle finansieres gennem foreningens vedligeholdelsesbudget. Forslaget blev nedstemt.

Da situationen med garagerne formentlig kun er blevet værre siden 2021, er det derfor kun et spørgsmål om tid, før foreningen igen vil skulle forholde sig til et eventuel vedligeholdelsesspørgsmål i millionklassen, hvorfor dette forslag fremsættes.

Når garagerne foreslås nedrevet skyldes det særligt, at:

1. Vedligeholdelse af garagerne ikke kan holdes inden for den ordinære drift, dvs. af lejeindtægterne.
2. det er en usolidarisk ordning for et meget lille antal af de samlede andelshavere, samtidig med at der efterspørges flere parkeringspladser.
3. Garagerne anvendes til forskelligartede formål, bl.a. opbevaring, ”herre-hybel” (tv-stue) m.v.
4. der kan sikres et miljøvenligt initiativ, der bidrager til Bellmansgade AB som en moderne og attraktiv andelsforening med mulighed for billig opladning for andelsforeningens beboere samt evt. indtægter fra andre udefra.

På ovenstående baggrund foreslås det 1) at nedrive eksisterende garager med henblik på etablering af almindelige parkeringsbåse, der både vil give flere parkeringspladser og færre vedligeholdelsesudgifter for foreningen. Samtidig bevares foreningens grønne arealer. Såfremt der blandt andelshaverne er interesse for elladestandere foreslås det derudover, 2) separat at nedsætte et udvalg blandt beboerne. Udvalget bemyndiges til at undersøge og indhente tilbud på etablering af ladestandere. Disse kunne eksempelvis oprettes langs muren på den modsatte side af garageanlægget.”

Michael Skorstensgaard motiverede forslag.

Efter en længere debat, trak forslagsstilleren sit forslag, mod at bestyrelsen undersøger følgende;

- Hvad koster vedligeholdelse af garagerne
- Hvad koster nedrivning samt etablering af p-pladser/forskønnelse af området
- Hvad koster etablering af ladestandere

Resultatet af undersøgelserne vil blive fremlagt på førstkommende generalforsamling.

Forslag nr. 5 – Forslag fra andelshaver Jesper Poulsen, modtaget 28. april 2023

”Forslag om at lade andelskronen stige til 16900 kr. pr. M2.

Status på boligmarked her i starten af 2023 er, at vi stadig ser fald i ejendomspriserne i København, samtidig med at økonomerne forventer yderligere 3 rentestigninger fra Nationalbanken i 2023 før der er en forventning om, at det vil stagnere. Det vil formentligt betyde, at vi nok skal kigge længe efter et boligmarked, som igen vil være stigende og med et faldende renteniveau.

Forslag om andelskronestigninger på over 16900 kr. Pr.m2. anser jeg kun som økonomisk gunstig for dem, der ønsker at sælge i 2023, men kan have en negativ, økonomisk konsekvens for os med lån i lejligheden, eller potentielle købere, fordi det kan påvirke andelshavernes privatøkonomi, bla. grundet rentestigninger.

Lige nu sælger vi vores lejligheder til en andelskrone på 16400 kr. pr. m². Men hvis boligmarkedet bliver ved med at falde i pris, renterne fortsætter med at stige, og vi sætter en for aggressiv andelskrone, kan vi komme i en situation, hvor nogle lejligheder ikke kunne sælges via vores eksterne venteliste, som vi så med nogle af lejlighederne senest i 2017. Hvor flere af lejlighederne endte med at blive solgt med nedslag via Ejendomsmægler.

Et af de virkemidler, jeg selv benytter for at "begrænse" mine udgifter til de stadig stigende renter er at indhente konkurrerende tilbud fra andre banker og derefter foreligge tilbuddene for min bankrådgiver. Indtil videre har jeg sparet mange penge i 2022 og 2023 ved dette.

Denne specifikke udgiftsbesparende model har kun været mulig at benytte, da bankerne har haft og stadig har stor tillid til vores forening og foreningens økonomi.

Dette skyldes flere ting, men en af de vigtigste faktorer er, at der er tillid til at lejlighederne kan sælges til prisen, hvis man som låntager ikke har kunne leve op til sine forpligtelser overfor banken. Det kan have en potentielt høj negativ konsekvens for foreningen, hvis bankerne mister tilliden til den fastsatte andelskrone, og vi – som andelshavere med lån vil miste en gylden mulighed for at forhandle os til rentebesparelser, som det er tilfældet lige nu.

Jeg stiller derfor et forslag med en moderat stigning på andelskronen, da jeg ser det som den mest optimale løsning for os alle. Men mest for os med lån, der ønsker at blive boende. Forslaget vil købe os et år til at se markedet an og håbe på bedre tider, og derved potentielt undgå at skulle sælge under andelskronen."

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 2.

Forslag nr. 6 – Forslag fra andelshaver Signe Engelholm, modtaget 28. april 2023

Forslaget havde følgende ordlyd:

Jeg har et forslag til generalforsamlingen:

Jeg benytter cykelskuret foran opgang 29, og jeg oplever at der er meget mørkt, især i vinterhalvåret. Så mørkt, at det er vanskeligt at finde sin cykel og låse den op. Jeg foreslår derfor at der sættes lys op i cykelskuret/cykelskurene, som aktiveres af bevægelses-sensor, og som peger i retning mod haven, således at beboere i stueetagen ikke generes af lyset. Én lampe pr. Cykelskur bør være tilstrækkeligt.

Jeg har fundet nogle lamper med bevægelsessensor, der kører på strøm fra et medfølgende solcellepanel. De koster DKK 500-1000 pr. stk. afhængig af model og styrke/lumen.

Solcellepanelet kan således monteres på taget eller på siden af cykelskuret med en ledning ind til lampen.

Det skal selvfølgelig afklares hvordan det bedst monteres samt hvor kraftig lampen bør være. Vi kan evt. Afprøve i et enkelt cykelskur og evaluere på model og styrke/lumen inden der evt. købes lamper til de resterende cykelskure.

Link til hjemmesiden/produktet: <https://solarcamp.dk/evo-smd-solcelle-projektor-350lm>"

Efter debat blev forslaget vedtaget med overvældende majoritet.

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.

Bestyrelsesmedlem Sussi Nielsen samt Nedzmi Iljazovski var på valg og begge blev genvalgt med akklamation.

Jens Berg stillede op til bestyrelsen og blev valgt med akklamation

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter.

Julie Schack Petersen blev valgt med akklamation fra generalforsamlingen.

Det var ikke muligt at finde en 2. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Gerner Hansen	Formand	På valg i 2024
Sussi Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Nedzmi Iljazovski	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Selma Reguez	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Jens Berg	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Julie Schack Petersen	Suppleant	På valg i 2024

Punkt 6. Eventuelt.

Følgende kommentarer fremkom under Eventuelt;

- Husk at slå pap sammen før deponering i papcontainer
- Prisen for brug af tørretumbler er ikke steget, det er en fejl og burde være rettet. Brugere er opkrævet den korrekte pris.

Da der ikke var yderligere kommentarer, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20:50 og takkede for god ro og orden.

Godkendt af den samlede bestyrelse og underskrevet digitalt af dirigenten.

PENNEO

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

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

Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

Serienummer: c3a9a558-6075-44ae-be9e-04d903c84be0

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-05-25 13:09:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: W3OIQ-EOV12-1BWPE-FVPHE-AZA64-ZUL1E

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>