

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 2024, mandag den 10. juni, 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 Magnus Boas fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Dirigenten takkede for valget og noterede sig, at indkaldelsen af den 23. maj 2024 var udsendt via E-boks, e-mail samt omdelt/udsendt rettidigt til de øvrige andelshavere.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 233 andele, var 92 repræsenteret, heraf 34 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:

### **Børnehaven**

*I foråret 2023 fik vi tilladelse til at ændre den gamle børnehave til 3 store familieboliger.*

*Bestyrelsen holdt møde med jurist og arkitekt om en "køreplan". Der blev udsendt brev til dem som stod på ventelisten til større lejligheder og de 3 lejligheder blev tildelt efter venteliste.*

*Byggeriet blev sat til at gå i gang i efteråret 2023 – men..... desværre stoppede både arkitekt og jurist og projektet lå stille. I november 2023 "bankede" bestyrelsen i bordet både overfor arkitektfirma og SWE byg/lån og så skete der noget. I løbet af december blev materialet sendt til 3 forskellige leverandører - med start i feb. 2024 – i skrivende stund er arbejdet ved at blive afsluttet. Vi skal beklage de gener som arbejdet har måtte medføre – larmen og de beskidte vaskerier.*

### **Vaskerier**

*Vi har i lang tid haft udfordringer med vores betalingssystem i vaskeriet.*

*Der var problemer med at trække data fra vask, booke online vasketider og var ikke mere supporteret af Nortec. Vi besluttede derfor i bestyrelsen at skifte det ud.*

*Vi var i kontakt med Nortec og et par andre leverandører, men til sidst faldt valget på Nortec.*

*Det nye betalingssystem blev installeret i april måned 2023.*

*Der er kommet nye terminaler og nye vaskebrikker som er fuld supporteret af Nortec.*

*Og det vigtigste er, at online booking fungerer igen.*

### **Nyt p-selskab**

*Ejendommen har fået nyt p-selskab vores gamle CityParkering blev opkøbt af Q-park, et selskab vi tidligere ikke har haft særlig stor succes ved.*

*Vi har derfor indgået samarbejde med et nyt selskab som hedder Unopark De biler som var registeret på ejendommen er overført til det nye selskab.*

### **Varmemåler**

*På sidste generalforsamling blev det besluttet at der på alle radiator skulle opsættes elektroniske måler (en EUBestemmelse). Skiftet blev gennemført i januar og man kan nu følge sit forbrug via en app. Og derved får en korrekt aflæsning.*

### **Juletræstænding**

*Igen i 2023 havde vi en hyggelig eftermiddag på legepladsen ifm. juletræstændingen*

### **Aktivitetsudvalget**

*Hoppeborg og familiehygge – er stort tilløbsstykke i august. Hele 43 børn var tilmeldt. Skønt at se deres glæde. Fastelavn blev der også afholdt.*

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

### **Gårdudvalget**

*Der blev sat nye blomster i alle kummer, og pga. tørt forår, sommer skulle der vandes meget med håndkraft. Der blev købt og plantet 3 nye træer. To løn og et egetræ.*

*Ejendommen har fået nyt p-selskab vores gamle CityParkering blev opkøbt af Q-park, et selskab vi tidligere ikke har haft særlig stor succes ved.*

*Vi har derfor indgået samarbejde med et nyt selskab som hedder Unopark De biler som var registreret på ejendommen er overført til det nye selskab.*

### **Salg af lejligheder**

*19 lejligheder har skiftet ejer i 2023 (3 af dem var interne salg) og en lejlighed gik fra leje og over til andel*

### **Lejelejlighed**

*Vores 1 værelseslejlighed (som skal forblive lejet) skiftet beboer igen i år.*

### **Ventelisten**

*I starten af 2024 valgte bestyrelsen at lukke for vores eksterne venteliste. Dette skyldes at der var mange på denne venteliste og den voksede stødt hver måned. Der var ved lukningen over 70 personer skrevet op og med et gennemsnit på 15 solgte lejligheder om året giver det en ventetid på ca. 5 år.*

### **Bestyrelsen**

*Vi mangler 1 suppleant - hvis der er nogle som har lyst, så opfordrer vi da til at man stiller op til bestyrelsen.*

### **Viceværterne**

*Heike fratrådte i 2023 og Morten blev ansat i stedet for.*

### **MobilePay**

*2023 blev også året hvor viceværterne fik MobilePay som kan benyttes ifm. eks. køb af nøglebrikker, p-tilladelser og vaskebrik.*

*Det er stadigvæk muligt at betale med kontanter – men viceværterne slipper for at have mange kontanter liggende.*

**Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.**

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

Dirigenten forelagde årsregnskabet for 2023.

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

Foreningen havde haft indtægter for kr. 13.779.176,-

Foreningen havde haft driftsomkostninger for kr. 8.918.171,-

Finansielle omkostninger androg i alt kr. 1.505.009,-

Årets resultat udgjorde kr. 3.355.996,-

En andelshaver spurgte til posterne diverse og småanskaffelser i årsregnskabet. Hverken bestyrelsen eller dirigenten havde specifikationerne present, men det blev meddelt, at oplysningerne ville blive medtaget i referatet.

*På nævnte baggrund kan det oplyses, at kr. 20.941 af "diverse" dækker over hjemmeside, internet og ejendommens varmekonsum, og at kr. 38.884 vedrører småanskaffelser såsom handsker, brandslukker og gasflasker m.m.*

#### **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 fastholdelse i andelsværdien 17.300 pr. fordelingstal.

Andelshaver Christoffer Wiingaard havde stillet forslag om at øge andelskronen til kr. 18.200 pr. fordelingstal, og fik ordet til at motivere sit forslag.

Dirigenten oplyste, at der endvidere var indsendt et forslag om at øge andelskronen til kr. 18.400 pr. fordelingstal. Forslaget blev ikke behandlet, da forslagsstiller ikke var tilstedet til at rejse forslaget.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen til at indhente en vedligeholdelsesplan, hvilket blev taget til efterretning.

Efter debat om størrelsen på andelskronen satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning, da det var det mest indgribende.

**Bestyrelsens forslag om en andelskrone på 17.300 pr. fordelingstal blev sat til afstemning og vedtaget med majoritet, idet de afgivne stemmer fordelte sig således:**

**For Kr. 17.300 pr. fordelingstal stemte 50.**

**For Kr. 18.200 pr. fordelingstal stemte 42.**

Herefter gennemgik dirigenten de centraløkonomiske nøgletaloplysninger, 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 2024, som indebar forslag om uændret boligafgift.

En andelshaver påpegede, at der i budgettet for 2023 fremgik, at boligaften pr. kvm. udgjorde 648, hvilket var steget til 653 pr. kvm i 2024 budgettet. Dirigenten understregede, at størrelsen på boligafgiften var uændret.

**Budget 2024 blev herefter enstemmigt vedtaget.**

**Den årlige boligafgift er således uændret.**

#### **Punkt 4. Forslag**

##### **Forslag nr. 1 – Forslag til vedtægtsændring - Forandringer**

##### **Forslaget havde følgende ordlyd:**

Bestyrelsen stiller forslag om ny § 11.

Nuværende § 11:

##### **Forandringer:**

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

##### **Ny formulering:**

**Stk. 1** En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

**Stk. 2** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

**Stk. 3** Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

**Stk. 4** Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

**Stk. 5** Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

**Stk. 6** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter

byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

**Stk. 7** Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

**Stk. 8** En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Efter kort debat blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

Dirigenten oplyste, at forslaget først er endeligt vedtaget, når det er genfremsat på en efterfølgende generalforsamling og 2/3 af de af afgivne stemmer er for forslaget.

## **Forslag nr. 2 – Forslag til vedtægtsændring - Eksklusion**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Bestyrelsen stiller forslag om ny § 24, stk. 6 (såfremt forslag nr. 4.1. blev vedtaget foreløbigt eller endeligt).

Stk. 6. Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7,

Dirigenten gennemgik forslaget. Efter kort debat, blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

Dirigenten oplyste, at forslaget først er endeligt vedtaget, når det er genfremsat på en efterfølgende generalforsamling og 2/3 af de af afgivne stemmer er for forslaget.

## **Forslag nr. 3 - Forslag til vedtægtsændring - Fuldmagt**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Bestyrelsens stiller forslag om ændring af vedtægternes § 26, stk. 5

Nuværende formulering;

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, eller et andet medlem af foreningen. Såfremt en andelshaver eller et andet medlem af foreningen modtager fuldmagter, kan denne maks. få 5 fuldmagter til at afgive stemmer med ved generalforsamlingen.

**Forslået formulering: (ændring fremgår med fed skrift)**

En andelshaver kan give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem, **fremlejetager iht. vedtægternes § 12, stk. 4 (forældrekøb)** eller et andet medlem af foreningen. Såfremt en andelshaver eller et andet medlem af foreningen modtager fuldmagter, kan denne maks. få 5 fuldmagter til at afgive stemmer med ved generalforsamlingen.

Dirigenten gennemgik forslaget. Efter kort debat, blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

Dirigenten oplyste, at forslaget først er endeligt vedtaget, når det er genfremsat på en efterfølgende generalforsamling og 2/3 af de af afgivne stemmer er for forslaget.

**Forslag nr. 4 – Forslag til ændring af husordenen**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Bestyrelsen stiller forslag til ændring af husordenen.

Nuværende formulering:

Oprydning: Kasserede møbler og møbeldele samt større affald/storskrald må kun anbringes i containeren i containergården – ikke i kælder/kældergange- eller afleveres på genbrugspladsen Ved tvivlsspørgsmål, kan ejendoms-funktionærerne kontaktes.

**Forslået formulering: (ændring fremgår med fed skrift)**

Oprydning: Kasserede møbler og møbeldele samt større affald/storskrald må **ikke anbringes i kælder/kældergange eller i containergården**. Det skal afleveres på genbrugspladsen Ved tvivlsspørgsmål, kan ejendoms-funktionærerne kontaktes.

Dirigenten gennemgik forslaget. Efter kort debat, blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**Forslag nr. 5 – Forslag til renovering af tagpap**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af tagpap på garagerne.

Tilbuddet indeholder;

- Afmontering af gammel tagfod, gammel tagrende og rendejern
- Levering og montering af ny nye rendejern tagfod og underbane strimmel.
- Fjernelse af eksisterende vindskede profiler.
- Levering og montering af ny overpap som et lags løsning ovenpå eksisterende tag.
- Levering og montering af nye vindskede profiler.
- Levering og montering af ny tagrende.
- Bortkørsel af affald

Pris iht. tilbud Kr. 326.904,73.

Formand Lars Gerner motiverede forslaget. Efter debat blev forslaget sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

**FOR: 72**

**IMOD: 9**

**BLANK: 11**

**Forslaget var vedtaget.**

#### **Forslag nr. 6 – Fra andelshaverne Sussi Nielsen og Jens Berg**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Haveudvalget

Det automatiske tilskud til haveudvalget på 25.000 årligt skal stoppes og et haveudvalg bør istedet for kontakte bestyrelsen med forslag til beplantning mm.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som motiverede forslaget. Efter kort drøftelse, blev forslaget sat til afstemning.

**Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet.**

#### **Forslag nr. 7 – Fra andelshaverne Anette Sundby samt Eva Kucharski**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Til generalforsamlingen/ bestyrelsen.

Så vidt vi er blevet oplyst, er det på generalforsamlingen, at man kan melde sig ud af et udvalg.

Eva Kucharski og undertegnede vil derfor gerne melde os ud af haveudvalget (på generalforsamlingen 9/6 2024) på grund af arbejdsvilkårene.

**Forslaget blev ikke behandlet, da dirigenten vurderede, at indholdet blot skulle tages til efterretning af generalforsamlingen.**



## **Forslag nr. 8 - Forslag fra SUF's bestyrelse**

### **Forslaget havde følgende ordlyd:**

**Hermed forslag fra SUF's bestyrelse til A/B Bellmansgades ordinære generalforsamling 2024.**

Bestyrelsen i SUF (Signal Udbyder Foreningen) mener at vi kan nøjes med et mindre bidrag til driften af foreningens switches, kabler og foreningsarbejde.

Vi vil derfor bede om generalforsamlingens tilladelse til at nedsætte bidraget pr. andelsbolig fra 20 kr. pr. mnd. til 10 kr. pr. mnd.

Vi stiller forslaget her, da det er A/B Bellmansgades generalforsamling der i tidernes morgen valgte at SUF kunne opkræve et medlemskontingent, og det må derfor være passende at det også er A/B Bellmansgades generalforsamling der beslutter en evt. ændring i beløbets størrelse.

Mvh.

Bent Neumann Jensen, fmd.

SUF's bestyrelse.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

## **Forslag nr. 9 – Forslag fra andelshaver Helene A. Balslev**

### **Forslaget havde følgende ordlyd:**

A. Rengøring af alle tørrerum i kælderen

Det er meget tilfældigt hvor ofte og i lange perioder rengøres de slet ikke. Rummene er meget snavsede og støvede. De kan ikke nøjes med en kost engang imellem. Der skal bruges vand og sæbe. Derfor foreslår jeg, at vi afsætter et ekstra beløb til det rengøringsfirma som foreningen gør brug af, som minimum en gang om måneden SKAL vaske gulve i rummene. Der er 7 rum i alt af varierende størrelse. Jeg foreslår at vi afsætter 150 kr. per rum, hvilket giver en årlig ekstraudgift på 12.600 kr. Den endelige ekstra udgift må afhænge af dem, som har kontakten med rengøringsfirmaet.

Der skal ophænges en lamineret seddel på alle rum, således at beboerne er opmærksomme på rengøringsholdets adgangstider til rummene. Overholder beboerne ikke de ophængte tider for rengøring, er det tilladt at åbne rummet på samme måde som det allerede finder sted, når viceværten bemærker at de 24 timers brug af rummene ikke overholdes.

Forslagsstiller motiverede forslaget. Det blev diskuteret, hvordan der blev sikret adgang til rengøringsfolkene. Det blev overladt til bestyrelsen at finde en egnet løsning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

## **Forslag nr. 10 – Forslag fra andelshaver Helene A. Balslev**

### **Forslaget havde følgende ordlyd:**

#### Opsigelse af private parkeringspladser

1. Der har været flere tilfælde med skader på biler, som er forårsaget af nabo bilerne i forbindelse med kørsel til og fra parkeringspladsen. Såfremt den skade forvoldte kan bevise, at det er en nabo bil og uheldet sker mere en 2 gange, så skal lejen af parkerings pladsen opsiges.
2. Ny vedtægt for opsigelse af private parkeringspladser ved gentagne skader.

#### §1 Formål

Denne vedtægt har til formål at regulere brugen af private parkeringspladser med henblik på at minimere skader på biler og sikre en tryk og sikker parkeringssituation for alle andelshavere.

#### §2 Skader forårsaget af nabo biler

1. I tilfælde af skader på biler forårsaget af nabo biler under kørsel til og fra parkeringspladsen, samt parkering, kan den skadelidte anmelde hændelsen til bestyrelsen.
2. For at anmelde en skade kræves det, at den skadelidte kan dokumentere, at skaden er forårsaget af den specifikke nabo bil. Dokumentation kan omfatte billeder, videoer, vidneudsagn eller andre relevante beviser.

#### §3 Gentagne skader

1. Hvis den skadelidte oplever to eller flere tilfælde af skader på sin bil forårsaget af den samme nabo bil, skal dette dokumenteres ved hjælp af de beviser, der er nævnt i §2.
2. Hvis det kan bevises, at skaderne er forårsaget af den angivne nabo bil, skal lejeaftalen af pågældende nabo bils parkeringsplads opsiges.

#### §4 Opsigelsesprocedure

1. Den skadelidte andelshaver skal fremsende en skriftlig anmodning om opsigelse af den skadevoldende lejeaftale via e-mail til bestyrelsen, når gentagne skader er dokumenteret som beskrevet i §3.
2. Bestyrelsen behandler anmodningen og træffer beslutning om opsigelse af lejeaftalen indenfor 60 dage efter modtagelsen af anmodningen.”

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som motiverede forslaget.

Efter debat om emnet bemærkede dirigenten, at adfærd fra medlemmer, der bevidst/skødesløst forvoldte skader på andre biler, kunne løses (simpelt) ved, at bestyrelsen opsagde skadevolderens

parkeringslejemål.

**På baggrund af dirigentens bemærkninger trak forlagsstilleren sit forslag.**

## **Forslag nr. 11 – Forslag fra andelshaverne Luna og Klara Balslev**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

**Emne: Forslag til ændring af husorden - Tilladelse til allergivenlige katte**

**Baggrund:** Forslaget har til formål at tillade medlemmer at holde allergivenlige katte i deres lejligheder under bestemte betingelser og retningslinjer. Formålet med dette forslag er at øge livsstilsfleksibilitet og trivslen samt reducere stress og ensomhed blandt vores beboere, samtidig med at vi tager hensyn til og respekterer allergiproblemer.

Allergiske reaktioner på katte skyldes primært et glykoprotein kaldet Fel D1, som produceres af talgkirtler under huden og også findes i kattens spyt. Allergivenlige katte som Russian Blue, Sibirisk kat og Balineser producerer mindre af dette protein og er derfor mere velegnede til allergikere.

Initiativtagerne til forslaget dør selv med katteallergi og har positiv erfaring med fornævnte katteracer. De oplever bred opbakning blandt andelsforeningens beboere til at ændre i husorden, der tilgodeser ønsket om mulighed for at holde kat i ejendommen.

**De foreslåede ændringer til husorden vil være som følger:**

### **1. Tilladelse, registrering og anmodning:**

Medlemmer har tilladelse til at holde én (1) allergivenlig kat pr. husstand i deres lejlighed efter godkendelse fra bestyrelsen. Katten skal registreres hos foreningen. Medlemmer, der ønsker at holde en kat, skal indsende en skriftlig anmodning til bestyrelsen, der angiver racen og andre relevante oplysninger om katten.

### **2. Definition af allergivenlige katte:**

Definitionen af en "allergivenlig" kat vil være en race eller en krydsning, der anses for at have mindre sandsynlighed for at fremkalde allergiske reaktioner hos personer med katteallergi. En liste over godkendte racer vil blive fremlagt af et udvalg og derfor fastlagt og godkendt af bestyrelsen. Listen vil tage udgangspunkt i katteracer, som producerer et lavt niveau af Fel D1.

### **3. Bortskaffelse af katte affald:**

- Kattegrus må ikke smides ud i affaldsskotten eller skylles ud i toilettet, men skal deponeres i affaldscontainerne i gården i en tæt lukket plastikpose.

### **4. Færdsel på fællesarealer:**

- Katte må ikke medbringes på fællesarealerne indendørs eller udendørs.

### **5. Overholdelse af love og regler:**

- Medlemmet skal overholde alle gældende love, regler og forordninger vedrørende kattehold,

herunder sikkerhed, dyrevelfærdsloven og støjforurening.

Vi håber, at forslaget vil blive mødt med åbent sind på den kommende generalforsamling, så vi kan styrke livskvaliteten hos beboerne i vores andelsforening.

Dirigenten gav ordet til forslagsstiller, som motiverede forslaget.

Efter debat og drøftelser, blev forslaget sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

**FOR: 28**

**IMOD: 59**

**Blank: 5**

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

### **Forslag nr. 12 – Forslag fra andelshaver Christoffer Wiingaard**

**Forslaget havde følgende ordlyd:**

Jeg vil gerne foreslå at **øge andelskronen til 18.200kr.**

Nedenstående argumenter anvendes som begrundelse for forslaget:

	<b>Hvad ved vi?</b>	<b>Hvad betyder det?</b>
<b>1</b>	<b>Ventelisten er lukket</b> grundet for mange opskrevne / for lang ventetid	Vi har <b>mere end 70 opskrevne</b> på ventelisten, som er <b>interesserede i at købe</b> en bolig i foreningen
<b>2</b>	<b>Udlånsrenten</b> er begyndt at <b>falde</b> i Danmark	<b>Billigere lånevilkår</b> for <b>nye købere</b> betyder, at det bliver endnu billigere at købe sig ind
<b>3</b>	Prisen for en <b>andelsbolig i Østerbro</b> er næsten <b>41.000kr/m<sup>2</sup></b> (kilde: søgning på <a href="http://nybolig.dk">nybolig.dk</a> d. 25. maj 2024)	Andelskronen på <b>Bellmansgade</b> er <b>mere end dobbelt så billig</b> som i lokalområdet
<b>4</b>	<b>Antal opskrevne</b> på ventelisten er <b>steget</b> med 15% henover den forløbne regnskabsperiode	<b>Interessen</b> i at blive opskrevet i foreningen er <b>steget til trods for rentestigningerne</b> i 2022/23
<b>5</b>	<b>Valuarvurderingen</b> i 2024 er <b>20.327kr/m<sup>2</sup></b>	Der er stadig <b>plads til en stigning</b> på helt op til <b>3.027kr/m<sup>2</sup></b> med den nuværende andelskrone

**Forslaget var behandlet under dagsordenens punkt 2.**

### **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 og bestyrelsesmedlem Selma Reguez var på valg og begge blev genvalgt med akklamation.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter.

Julie Schack Petersen modtog ikke genvalg som suppleant.

Dan Christian Hinrichsen stillede op til den ledige suppleantpost, og blev valgt med akklamation.

Ingen medlemmer meldte sig til posten som 2. suppleant.

**Bestyrelsen består herefter af:**

Lars Gerner Hansen	Formand	På valg i 2026
Sussi Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Nedzmi Iljazovski	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Selma Reguez	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Jens Berg	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Dan Christian Hinrichsen	Suppleant	På valg i 2026

**Punkt 6. Eventuelt.**

En andelshaver spurgte, hvornår der blev udført EL og VVS-tjek af boligerne. Hertil svarede Formanden, at det blev udført i forbindelse med salg af andelsboligen.

En anden andelshaver mente, at der var et hundehold i ejendommen, hvilket var i strid med foreningens vedtægt. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at kontakte dem, hvis man blev bekendt med hundehold i foreningen.

Der blev spurgt, hvornår de nye andelsboliger stod færdige. Bestyrelsen oplyste, at arbejdet forventes afsluttet i august 2024.

Da der ikke var yderligere kommentarer/emner til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

---000---

Referatet er 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 registreret, 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: 80.161.xxx.xxx

2024-07-09 13:49:25 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**