

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

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

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2025, mandag den 20. oktober, kl. 18.30, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Bellmansgade 7-37 i Kildevældskirken i Krypten, Ved Kildevældskirken 2, 2100 København Ø.

Generalforsamlingen havde følgende

Dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Forslag
 - 1.1 Ny andelskrone
 - 1.2 Forhøjelse af garageleje
 - 1.3 Forslag fra bestyrelsen vedr. forhøjelse af leje på garager og p-pladser
 - 1.4 Vedtægtstilføjelse § 14
 - 1.5 Forslag til ændring af husorden - tilladelse til allergivenlige katte

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog advokat Henrik Bræmer og administrationschef Lone Koch Stausgaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formand Lars Gerner Hansen bød velkommen og foreslog Henrik Bræmer og Lone Koch Stausgaard som hhv. dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslagene med akklamation.

Dirigenten takkede for valget og noterede sig, at indkaldelsen af den 9. oktober 2025 var udsendt via E-boks, e-mail samt omdelt/udsendt rettidigt til de øvrige andelshavere.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 233 andele, var 141 repræsenteret, heraf 54 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. Forslag

1.1 Ny andelskrone

Der blev på den ordinære generalforsamling besluttet, at der skulle indhentes en ny valuarvurdering.

Andelskronen blev besluttet bibeholdt med samme værdi som i 2024 og ny andelskroneværdi skulle således genoptages på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen har indhentet en ny valuarvurdering som udgør kr. 495.000.000.

Foreningens revisor har beregnet en ny andelskrone på kr. 18.300 med en reserve til større vedligeholdelsesprojekter på kr. 46.083.212. Se vedlagt midtvejsregulering fra revisor.

Bestyrelsen indstiller en ny andelskrone på kr. 18.300

Der var spørgsmål til valuarvurderingen og risici ved at gå ud af den fastfrosset, samt den yderligere foreslået reserve. Lone Stausgaard oplyste, at der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesplan som bestyrelsen er ved at gennemgå. Heraf fremgår det, at der er vedligeholdelse af ejendommen på 45 millioner over de næste 8 år, der er bl.a. udskiftning af vandinstallationer.

Efter en længere debat med argumenter for og imod anvendelse af den nye valuarvurdering, satte dirigenten den foreslået midtvejsregulering af andelskronen til afstemning, som blev vedtaget med overvældende flertal

Ny andelskrone på kr. 18.300 er vedtaget.

1.2 Forhøjelse af garageleje

Garagerne i foreningen er i dag udlejet til en månedlig pris, som ikke i tilstrækkelig grad afspejler markedsniveauet eller de omkostninger, foreningen har i forbindelse med vedligehold og drift af garagerne - senest tagrenoveringsprojektet.

Forslag:

Jeg foreslår, at lejeprisen for garagerne forhøjes til 2.000 kr. pr. måned. Begrundelse:

- Den nuværende lejepris er meget lav i forhold til markedspriserne i området.
- En prisjustering vil bidrage til at dække vedligeholdelsesudgifter og sikre, at foreningen får et rimeligt afkast på disse faciliteter.
- En højere pris vil sikre mere retfærdig fordeling af foreningens ressourcer, da garagerne i dag er et gode, som kun enkelte medlemmer nyder godt af.
- Eventuel merindtægt kan bruges til forbedringer i fællesarealer eller til at styrke foreningens økonomi.

Implementering:

Prisjusteringen foreslås at træde i kraft fra 1. januar 2026, så de nuværende lejere har tid til at forholde sig til ændringen.

Forslagsstiller Danjal Bertelsen

En andelshaver forklarede at den oplyste begrundelse ikke er korrekt, da der i dag er indtægter som dækker over de faktuelle udgifter.

Efter en kortere debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev nedstemt med overvældende flertal.

1.3 Forslag fra bestyrelsen vedr. forhøjelse af leje på garager og p-pladser

Bestyrelsen er klar over, at priserne på garageleje og leje af faste p-pladser ikke er tidssvarende.

I den tid hvor vi har været andel har leje på de faste pladser steget 1 gang - fra 35 kr. til de i dag 50 kr. Og garagerne er steget fra 350 kr. til 405 kr. Det er ikke meget.

Som skrevet koster en fast p-plads i dag 50 kr. pr. md - dvs. 600 kr. om året.

Hvilket er omkring 1.200 kr. lavere end en benzinbil beboerlicens til offentlig vej (som starter på ca. 1.800 kr.) og ca. 200 kr. lavere end hvis man har en elbil (de starter på ca. 800 kr.)

En garage koster i dag 405 kr. pr. md dvs. 4.860 kr. årligt - og det er billigt meget billigt.

Vi foreslår derfor at garagelejen sættes op til 800 kr. pr. md. og at p-pladserne sættes noget mere op til 200 kr. pr. md. med start pr. 1. februar 2026 - 3 måneders varsel.

Det er stadigvæk billigt i forhold til hvad det koster at leje en garage på Østerbro (ca. 1.600 kr + forbrug).

Der var flertal imod forslaget.

Bestyrelsen valgte samtidig at trække forslaget.

1.4 Vedtægtstilføjelse § 14

Jeg ønsker at fremsætte et ændringsforslag til vores vedtægter, så det bliver nemmere at gennemskue reglerne for opskrivning på ventelisten, såfremt man allerede bor i foreningen. Forslaget skal forstås som et supplement til teksten i § 14, som omhandler overdragelse af andel.

"Såfremt en lejlighed bebos af to andelshavere og den ene ønsker at fraflytte og købe en anden lejlighed i foreningen, så skal denne person imødekommes med mulighed for at komme på den eksterne venteliste. Dog med en klausul om at andelshaveren har solgt sin andel inden denne køber ny andelsbolig i foreningen."

--

Med venlig hilsen:)

Helene. A. Balslev

Forslaget blev kort debatteret hvor flere oplyste, at det allerede var muligt at blive skrevet på den eksterne venteliste.

Forslagsstiller præciserede, at det ikke er muligt at blive skrevet på ventelisten, da der har været stop for opskrivning. Forslagsstiller ønskede derfor, at det er muligt for en andelshaver at blive skrevet op på den eksterne venteliste på trods af stop for opskrivning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og der var mere end 2/3 der stemte for forslaget. Forslaget blev således foreløbigt vedtaget.

Forslaget skal derfor behandles på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse, da der ikke var fremmødet 2/3 til generalforsamlingen.

1.5 Forslag til ændring af husorden - tilladelse til allergivenlige katte

Baggrund:

Forslaget har været fremlagt før. Vi oplever stigende tilslutning. Som fastslået på sidste generalforsamling, er der ikke nogen reelle modargumenter eller udfordringer mod forslaget. At stemme ja vil ikke påvirke nogen beboere negativt, men vil i høj grad forstærke livskvaliteten hos mange. At vælge at bo i en andelsforening er at være en del af et fællesskab, og dette er en mulighed for at vise godt naboskab og være med til at glæde andre.

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 trivsel samt reducere stress og ensomhed blandt vores beboere, samtidig med at vi tager hensyn til og respekterer allergiproblemer.

Allergiske reaktioner på katteskyldes 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 døjer 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:

- Kattegus må ikke smides ud i affaldsskunken eller skylles ud i toiletet, 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.

Mvh. Luna og Klara Balslev, nr. 9, 3th

Dirigenten præciserede at der står i vedtægten §13 at der ikke må holdes husdyr, der kan derfor ikke stilles et forslag om husordenændring, når der ikke samtidig er et forslag om ændring af vedtægtens §13.

Forslaget blev derfor ikke behandlet.

Da der ikke var yderligere kommentarer/emner til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen 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.”

Lone Stausgaard

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702

Referent

Serienummer: 7b941730-a644-4784-a26c-ce357ce963d9

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-11-20 14:14:52 UTC



Henrik Jørgen Edvard Bræmer

Dirigent

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

IP: 80.161.xxx.xxx

2025-11-20 15:49:20 UTC



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

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

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

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

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