

# Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Middelfartsgården

År 2023, den 18. april, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Middelfartsgården på adressen Vardegade 14, 2100 København Ø, Hans Egedes Kirke, Menighedshuset i den store sal.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og evt. beslutning om ændring af prisen pr. kvadratmeter.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Brandsikkerhedsgennemgang.
6. Gårdprojekt.
7. Forslag:
  - a) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb. Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper. Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteudsving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det

finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

- b) Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.
- c) Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægternes § 5, stk. 4, der omhandler andelsbeviser, ændres således:

*"For andelene udstedes andelsbevis, der lyder på navn.*

*Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."*

Ændres til følgende:

*"Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer."*

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2022 og kan således endeligt vedtages på generalforsamlingen med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

- d) Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægternes § 17, stk. 5 ændres.  
Vedtægtens § 17, stk. 5 (nuværende):

Krav om erstatning eller prisafslag for eventuelle mangler ved andelslejligheden/erhvervslokalet, dennes vedligeholdelsessand, forbedringer, inventar eller løsøre, der er overdraget i forbindelse med overtagelsen af andelen skal senest 14 dage efter erhververens faktiske overtagelse af boligen/erhvervslokalet fremsættes over for bestyrelsen. I tilfælde af, at erhververen over for bestyrelsen fremsætter krav som ovenfor anført, skal bestyrelsen snarest muligt indkalde erhververen og overdrageren til senest inden en uge efter at indsigelsen er fremsat over for bestyrelsen så foretage en besigtigelse af andelen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb ved afregningen overfor overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom, forlig eller på anden bindende måde mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Vedtægtens § 17, stk. 5 (foreslået):

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelslejligheden/erhvervslokalet skal erhververen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelen. Erhververen og foreningen kan kun komme med mangelsindsigelser i til og med 14 dage over for sælger efter overtagelsesdagen. Kopi af mangelsindsigelserne skal samtidigt sendes til foreningens administrator og bestyrelse. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren. Spørgsmålet om afslag for eventuelle mangler er herefter en sag mellem køber og sælger, så det tilbageholdte beløb først udbetales, når bestyrelsen og administrator modtager underretning om, at det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer. Hvis bestyrelsen og administrator ikke modtager underretning om dom/forlig senest 6 måneder efter overtagelsesdagen eller modtager dokumentation for, at sagen er indbragt for retten, afregner administrator det tilbageholdte beløb til sælger. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen på 14 dage, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

- e) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenens § 21.

Husorden - § 21 om overtrædelse (nuværende)

Overtræder en beboer husordenen, bør beboeren, der konstaterer overtrædelsen, på tale dette direkte eller straks over for overtræderen. Stopper overtrædelsen ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsens tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget, og i bekræftende fald påtaler bestyrelsen forholdet over for beboeren uden at angive klagerens navn. Medfører klagen, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller leje kontrakten bliver ophævet, må den beboer, der har klaget over overtrædelse, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for retten.

Husorden - § 21 om overtrædelse (foreslået)

Overtræder en beboer husordenen, bør beboeren, der konstaterer overtrædelsen, på tale dette direkte og straks over for overtræderen. Stopper overtrædelsen ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsens tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget, og i bekræftende fald påtaler bestyrelsen forholdet over for beboeren uden at angive klagerens navn. Bestyrelsen behandler ikke klager, der alene er nabostridigheder. Medfører en berettiget klage sammen med andre klager, at beboerens medlemskab af andelsbolig

foreningen eller lejekontrakt bliver ophævet, må de beboere, der har klaget over overtrædelsen, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for Hus lejenævnet eller retten.

8. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Jakob Lundqvist	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Lene Krogsgaard	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Birgitte Kleven	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Bo Frandsen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Søren Bo Peterson	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Per Thygesen Christensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Cecilie Sørup-Høj	på valg 2023
Bestyrelsessuppleant Simone Hilt	på valg 2023

9. Valg af revisor.

10. Eventuelt.

## Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Bo Frandsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Anders Scheel Frederiksen fra Nordia Law.

Som referent blev udpeget Camilla Faber fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 43 andelshavere ud af i alt 104, heraf 2 ved fuldmagt.

## Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen fremlagde bestyrelsens beretning, som følger nedenfor.

### Den hensynsfulde andelshaver

Vi er alle medlemmer af en forening. Vores husorden starter med at beskrive det som "et miniature-samfund, hvor beboerne er mere eller mindre afhængige af hinanden".

Forventningen i en forening er altid, at medlemmerne udviser hensynsfuld opførsel over for de andre medlemmer og gæster i foreningen, samt foreningens ejendom, og ikke udviser adfærd, der er til

gene for andre. Husordenen beskriver retningslinjer for noget at det, man IKKE må - men dermed MÅ man ikke alt, hvis det ikke er nævnt i husordenen.

Der er helt sikker IKKE nogen, der stiller sin cykel, stiller affald ved siden af containeren, eller smider uindpakket affald i skakten, bare for at genere andre. Måske kan man ikke lige gennemskue, at det rent faktisk er til gene for andre.

Det hjælper bare din med-beboere, at ALT du kommer i affaldsskakterne er pakket ind i RIGTIGE affaldsposer, at du klapper papkassen sammen inden den kommer i containeren, at du ikke kommer andet end plastik og kartoner i plastikcontaineren, at du ikke lukker fremmede ind i gården, at du stiller din barnevogn på de markerede steder, at cykler kommer i cykelstativer eller kælderen, børnecykler er enten legecykler eller rigtige cykler og skal derfor stå de steder, legetøjet altid ligger på legeområdet efter endt leg, havestole stilles på plads, ladcykler står på markeret plads, dine private ting ikke fylder på fællesarealer men kommer i loftsrum. Listen er lang og kedelig.

Derfor mest af alt en stor og klar opfordring herfra til at vise hensyn, give plads til andre - og så i øvrigt hjælpe andre, der måske ikke opdager at deres adfærd er til gene for andre, og bare sig det og hjælp på vej. Så bliver Middelfartsgården helt sikkert et endnu bedre sted at bo

## Brandsikkerhed

Siden sidste generalforsamling har vi fået udført en brandsikkerhedsgennemgang af WTW sammen med vores driftsleder. De har sidenhen sendt en risikorapport over hvilke områder, der anbefales at få udbedret for at optimere foreningens samlede brandsikkerhed. Hovedpunkterne for udbedring er:

- Korrekt lukning omkring rørgennemføringer i brandsektionsvægge samt etageadskillelser.
- Gennemgå for huller og revner i brandsektionsvægge og tætne i nødvendigt omfang. Dette gælder også tætning af isolering omkring el-installationer.
- Aflås ulåste depotrum.
- Anbefaling om etablering af røgalarmer i bygningen.
- Anbefaling om anskaffelse af brandslukningsudstyr.
- Fjernelse af al brandbart materiale i kældre, opgang og lofter.

Sidstnævnte defineres som alle genstande/personlige ejendele, der ikke kan låses inde i separate rum og dermed bruges til brandstiftelse og/eller hindring ved evakuering. Denne post udgør samlet mere end 1 / 4 af rapportens totale fund af risikofaktorer. Bestyrelsen har derfor fået fjernet al resterende brandbart materiale på vores fællesarealer i begyndelsen af april, efter passende varsling både på dansk og på engelsk på Facebook, i jeres postkasser og på opslagstavlerne.

Til resten kan vi konkludere:

1. Huller, revner, manglende lukninger, tætninger og deslige er ved at blive bragt i orden.

2. Vi har fået installeret røgalarmer på anden og femte sal i alle opgange, og på lofter. Der opfordres også til at andelshaverne selv installerer brandalarmer i hvert hjem og ved hoveddøren til hver lejlighed.
3. Der vil blive bestilt brandslukningsudstyr til at stå i porten, samt til hver af vores erhvervslejemål.

Intentionen er at få lavet en ny risikorapport, når alle punkterne er udbedret, så vi kan sikre os, at foreningens brandsikkerhed er i top. Vi vil naturligvis dele denne rapport, når den er klar. Der kan godt gå et stykke tid, da der fortsat er travlhed i branchen.

### **Ekstraordinært afdrag på foreningens realkreditlån**

I løbet af det sidste års tid har de stadigt stigende renter ført mange dårlige ting med sig, men det har også bevirket, at kurserne på lavt forrentede realkreditobligationer er faldet tilsvarende. Bestyrelsen tog bestik af foreningens likvide midler, og vurderede at foreningen havde cirka 1 mio. kroner i overskud på foreningens driftskonto - selv når der blev taget højde for inflationen, især energipriserne - og besluttede at foranstalte et tilbagekøb af obligationer fra vores 30-årige 1% lån (lånet optaget i forbindelse med vinduesprojektet i 2019). For 1 mio. gode danske kroner kunne vi købe obligationer knyttet til lånet for cirka 1,2 mio. kroner. Det vil sige, at vores afdrag på 1 mio. - udover selve det beløbs indvirkning på fremtidige ydelser på lånet - gav os en reduktion på yderligere 200.000 kroner. Bestyrelsen er hele tiden opmærksom på, om en lignende mulighed skulle opstå. Bestyrelsen vil dog ikke gå på kompromis med praksis for at have en kontantbeholdning, så både kendte, men også uforudsete udgifter op til mellemstørrelse, kan håndteres uden lånoptagelse eller behov for at trække på en kassekredit.

### **Varmeregnskabet**

Siden foreningen iværksatte energibesparende tiltag, som isolering af varmerør i kældre og på lofter og udskiftning af vinduer og altandøre, har foreningens samlede - forstået som alle beboeres, lejligheders og fællesarealers - udgift til fjernvarme været faldende sammen med et tilsvarende faldende forbrug. Alle beboere betaler et a conto-beløb til varmeregningen hver måned sammen med boligafgiften. Det er at betragte som beboerens egen opsparing hos foreningen i løbet af varmeåret. Når varmeregnskabet gøres op skal man enten betale et yderligere beløb eller ofte have et beløb tilbage. Dette udmøntes forbindelse med opkrævningen af boligafgiften ved førstkomende lejlighed efter varmeregnskabet er opgjort. I år står beboerne til at få i alt cirka 250.000 kroner tilbage. Det har godt nok været en meget mild vinter (igen) inden for varmeåret, men hvis du nu for eksempel for tredje år i træk får et beløb tilbage, som overstiger 1500-1800 kroner, skulle du måske - efter at have konsulteret dine forventninger til fremtiden - overveje at få sat dit a conto-beløb ned. Så får du et lidt større råderum i privatøkonomien i løbet af året. Kontakt foreningens administrator, hvis du har spørgsmål til dette. De penge - de fleste nu får tilbage - kan sammenlignes med penge tilbage i skat. Det er selvfølgelig glædeligt med en firecifret overraskelse i en mørk tid, men det er dine egne penge, de er ikke blevet forrentet under opholdet hos foreningen og faktisk har du tabt lidt som følge af inflationen.

## **El-projekt på foreningens fællesarealer**

Som annonceret på generalforsamlingen sidste år er der blevet gennemført et el-projekt på fællesarealerne. Det har blandt andet indebåret, at stofledninger er udskiftet til nye ledninger, at der er skiftet til LED-lamper med sensorer i kældre og på lofter og at der er etableret udtag på loftsgangene og i kældergangene. Der må ikke tilsluttes apparater, som beboerne har i deres loftsrum eller eventuelt har i et kælderrum. De er der for at dække et ganske kortvarigt behov for strøm til for eksempel en lampe eller en støvsuger. Alle installationer på fællesarealerne er nu også blevet kortlagt, så der fremover hurtigt kan dannes et overblik over, hvad der er tilsluttet hvor. Ved projektets opstart blev det åbenbart, at den oprindelige elektriker i forbindelse med opførelsen af ejendommen i starten af 1930'erne åbenbart havde trukket ledninger efter en af sine børns strejttegninger. Der var flere tilfælde af fuldstændig ulogisk ledningsføring, hvor den snoede sig ind og ud af kælderrum og kældergange. Det var ikke engang fordi det havde knopskudt undervejs gennem de sidste 90 år. Vi har på en tidligere generalforsamling drøftet spørgsmålet om røgalarmer i opgangene, men hvor det strandede på, at ingen havde lyst til at gå og skifte batterier. I forbindelse med dette projekt blev der gjort klar til røgalarmer tilsluttet lysnettet. Bestyrelsen har allerede udnyttet den nye mulighed, også som anbefalet efter brandsikkerhedsgennemgangen, og fået opsat røgalarmer i alle opgange og på lofterne.

## **Vedligehold**

I tiden siden sidste generalforsamling er der været en række indsatser indenfor vedligehold af ejendommen. Derudover er nye initiativer netop blevet igangsat. Blandt nyligt igangsatte initiativer kan nævnes opfriskning af foreningens opgange. Alle opgange vil – én ad gangen – komme under kærlig behandling, herunder ved maling af vægge, træværk, elevatordøre og -stole samt mindre reparationer af murværket, hvor det er nødvendigt. Der er ikke tale om en gennemgribende renovering, men en generel opfriskning, der vil efterlade alle opgange pæne og ensartede hele vejen rundt i foreningen. Arbejdet forventes at forløbe over det næste års tid startende fra indeværende måned.

Blandt tilbagevendende vedligehold kan nævnes smøring af vinduer, der er nødvendigt for opretholdelse af garantien på vinduer og døre. Arbejdet er blevet udført af PNP i koordination med de enkelte andelshavere. Derudover er der foretaget rensning af tagrender og vedligehold af duesikring.

Endelig har vi oplevet flere steder på loftet med vandindtrængen i større eller mindre grad. Der er dog ikke tale om et generelt problem men derimod nogle afgrænsede steder. Eneste udestående på denne front er loftet i Vardegade 24, hvor det har vist sig særligt svært at lokalisere stedet for vandindtrængningen. Der har nu flere gange været forsøgt tætning af undertaget uden tilstrækkelig, endelig løsning af problemet. Af denne årsag blev det i marts besluttet partielt at understryge taget i

det pågældende loftsrum og omkringliggende områder. Vi håber, at det endeligt løser de sidste udfordringer og følger fortsat sagen tæt sammen med den meget tålmodige og hjælpsomme andelshaver.

### **Køb og salg**

I perioden siden seneste generalforsamling har der været 14 salg. Ventelisten til foreningen er lang, der er 56 interne og 530 eksterne på venteliste, som administreres af Waitly. Hvis man som andelshaver vil på den gratis interne liste, skriver man sig på hos Waitly.

Det seneste halve år, er køber i stigende grad fundet langt nede på listen, og ved de seneste to lejligheder, har det også været nødvendigt med flere fremvisninger, til trods for at mange takker ja til køb. Rækken af købere, der takker ja til køb og springer fra 1-2 dage efter er blevet lang. Dette skyldes angiveligt flere ting. Der er potentielle købere som ikke for alvor tager stilling til, om de reelt vil købe lejligheden før de skal skrive papirerne under. Bankerne har også skærpet krav til mellemfinansiering, således at flere ikke har fået lov at købe en ny, før den nuværende er solgt.

Uanset årsag har det krævet rigtig meget ekstra unødigt arbejde, men heldigvis endnu uden en forlænget salgsproces med tab for sælger

### **Badeværelsesgulve**

Som vi drøftede på generalforsamling 2022 har bestyrelsen ansvar for ikke at godkende et salg, hvis der forhold i lejligheden, der ikke overholder gældende lovkrav. Det kan være kringlet at finde rundt i, og vi er i bestyrelsen ikke fagfolk, så vi konsulterer ofte juristerne i ABF for svar og anbefalinger, som vi naturligvis følger. De mere tunge sager i det forgangne år har været for andelshavere, der har købt et renoveret badeværelse, og hvor der ikke ligger beregninger eller dokumentation for, at merbelastningen af etagedækket ikke må overstige 5 pct. Det kan være overordentlig vanskeligt at beregne med tilbagevirkende kraft, men dokumentationen skal foreligge, før bestyrelsen må godkende et salg.

Derfor en meget stor anbefaling fra bestyrelsen. Hvis du vil renovere dit badeværelse, så sørg for at få de nødvendige beregninger som en del af din byggeproces. Er du i tvivl, så spørg bestyrelsen. Vi har ingen beføjelser til at give tilladelser, men vi har efterhånden en ret god erfaring, vi gerne deler ud af.

### **Ny driftsleder**

Igennem de sidste par år, har vi haft Deas som driftsledere, men pr. 1/2 i år, skiftede vi til Racoon, da vi ikke synes Deas levede op til deres forpligtelser. Racoon kom med et godt tilbud, og vi håber på et godt samarbejde, når de lige er blevet kørt ind. Indtil videre kører det nogenlunde fornuftigt, og vi har fået ordnet tagrender og fjernet ting på fællesarealer, udbedret brandmure på loftet, samt lidt småopgaver.

De har fortsat trappevasken hos os, og sørger nu også for at der bliver fejlet i gården og på gaden.

### **Porten**



Vores port har siden efteråret haft diverse problemer med både mekanik og automatik. Den er blevet eftersat over et par gange, men skulle virke efter hensigten nu. 2 af gangene har det været knækkede nøgler i cylinderen.

### **Gårdprojekt**

I efteråret afsluttede vi en længere og gennemgående undersøgelse om beboernes ønsker til gårdfornyelsesprojektet. Alle beboere har haft mulighed for at dele input via Facebook afstemning, e-mail, på opslag i opgangene eller i Bestyrelsens postkasse.

Bestyrelsen takker for de mange gode ideer og ønsker til gårdprojektet. Hertil er også inkluderet de input, som den tidligere arbejdsgruppe har indsamlet. Vi har lavet en opsummering og prioritering på baggrund af jeres feedback og sendt opgaven til udbud hos flere landskabsarkitekter. Vi har nu valgt en, som er i fuld gang med at udarbejde et tilbud med budget, tilgang og tidsramme. Vi kommer til at gennemgå dette med jer til en ekstraordinær generalforsamling, der vil blive indkaldt til på et senere tidspunkt.

### **Sociale arrangementer**

Der blev i sensommeren 2022 holdt en lille fredagsfest i gården med pølsevogn, øl og sodavand, til stor begejstring for både store og små.

Der blev ligeledes i november holdt juletræstænding med æbleskiver og varme drikke - også en kæmpe succes.

Det er dejligt at vi kan samles og have hyggelige stunder sammen, så vi kan hilse på hinanden på tværs af opgangene. Lad os endelig blive ved med det, i det kommende år.

Vi mødes allerede til arbejdsdag d. 11. juni, og vi håber rigtig mange vil bakke op om en dag, hvor vi gør noget godt for vores forening.

Der var en enkelt bemærkning til, om der kan komme opslag op i opgangene om, hvordan man skal forholde sig, hvis brandalarmen går.

Beretningen blev taget til efterretning.

## **Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og evt. beslutning om ændring af prisen pr. kvadratmeter.**

Revisor Jacob Hjort gennemgik årsregnskabet for året 2022, som viste et overskud på 2.625.922 kr. før afdrag på realkreditgælden og en andelskrone på 31,67 kr.

Revisor gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2022 blev enstemmigt godkendt og andelskronen fastsat til 31,67 kr.

## **Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2023, som indebar en stigning i boligafgiften fra 733,49 til 748,16 kr. pr. kvm. svarende til 2 % med virkning fra 1. juli 2023.

Bestyrelsen kunne supplere med, at foreningens nuværende lån er afdragsfri og skal rentetilpasses i 2025.

Bestyrelsen oplyste også, at der forventedes salg af en lejelejlighed i 2023.

Budgettet for året 2023 blev herefter enstemmigt vedtaget.

## **Punkt 5. Brandsikkerhedsgennemgang**

Der henvises til bestyrelsens beretning.

## **Punkt 6. Gårdprojekt**

Der henvises til bestyrelsens beretning.

## **Punkt 7. Forslag**

### **Punkt 7.A – Forslag vedr. bemyndigelse til bestyrelsen til at omlægge foreningens lån.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens bank- og realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse i ydelsen, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at omlægge til en højere rente, såfremt dette er fordelagtigt for at reducere restgælden også selvom dette betyder at løbetiden forlænges. Det bemærkes i denne forbindelse, at bemyndigelsen til bestyrelsen i begge scenarier indebærer, at der kan omlægges inden for en anden låneprofil; herunder lån med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Undtaget fra bemyndigelsen er dog optagelse af ciborlån, eurolån samt indgåelse af aftaler om renteswap eller rentetrapper.

Bemyndigelsen er gyldig frem til næste ordinære generalforsamling og indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v. Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende, hvorfor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Bestyrelsen supplerede med, at man ikke har en forventning til at skulle omlægge i indeværende år.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Punkt 7.B - Forslag vedr. bemyndigelse til bestyrelsen til at delindfri foreningens lån.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne delindfri foreningens bank- og realkreditlån ved brug af opsparede midler dog uden at dette må medføre likviditetsproblemer for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel delindfrielse sker efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet og evt. i samarbejde med administrator.

Bestyrelsen supplerede med, at man har en forhåbning om, at man vil kunne delindfri i det kommende år som følge af forventet salg af en lejelejlighed.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Punkt 7.C - Forslag vedr. vedtægtsændring, § 5 stk. 4.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægternes § 5, stk. 4, der omhandler andelsbeviser, ændres således:

*"For andelene udstedes andelsbevis, der lyder på navn.*

*Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."*

Ændres til følgende:

*"Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne registreret efter andelens nummer."*

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 25. april 2022 og kan således endeligt vedtages på generalforsamlingen med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Punkt 7.D - Forslag vedr. vedtægtsændring, § 17 stk. 5.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Vedtægtens § 17, stk. 5 (nuværende):

Krav om erstatning eller prisafslag for eventuelle mangler ved andelslejligheden/erhvervslokalet, dennes vedligeholdelsessand, forbedringer, inventar eller løsøre, der er overdraget i forbindelse med overtagelsen af andelen skal senest 14 dage efter erhververens faktiske overtagelse af boligen/erhvervslokalet fremsættes over for bestyrelsen. I tilfælde af, at erhververen over for bestyrelsen fremsætter krav som ovenfor anført, skal bestyrelsen snarest muligt indkalde erhververen og overdrageren til senest inden en uge efter at indsigelsen er fremsat over for bestyrelsen så foretage en besigtigelse af andelen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et beløb ved afregningen overfor overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom, forlig eller på anden bindende måde mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Vedtægtens § 17, stk. 5 (foreslået):

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelslejligheden/erhvervslokalet skal erhververen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelen. Erhververen og foreningen kan kun komme med mangelsindsigelser i til og med 14 dage over for sælger efter overtagelsesdagen. Kopi af mangelsindsigelserne skal samtidigt sendes til foreningens administrator og bestyrelse. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren. Spørgsmålet om afslag for eventuelle mangler er herefter en sag mellem køber og sælger, så det tilbageholdte beløb først udbetales, når bestyrelsen og administrator modtager underretning om, at det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem beløbet tilkommer. Hvis bestyrelsen og

administrator ikke modtager underretning om dom/forlig senest 6 måneder efter overtagelsesdagen eller modtager dokumentation for, at sagen er indbragt for retten, afregner administrator det tilbageholdte beløb til sælger. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen på 14 dage, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 29 af de repræsenterede stemmer. For stemte 41, imod stemte 0, mens 2 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på en næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

### **Punkt 7.E - Forslag vedr. ændring af husorden § 21.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Husorden - § 21 om overtrædelse (nuværende)

Overtræder en beboer husordenen, bør beboeren, der konstaterer overtrædelsen, påtale dette direkte eller straks over for overtræderen. Stopper overtrædelsen ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsens tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget, og i bekræftende fald påtaler bestyrelsen forholdet over for beboeren uden at angive klagerens navn. Medfører klagen, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller lejekontrakten bliver ophævet, må den beboer, der har klaget over overtrædelse, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for retten.

Husorden - § 21 om overtrædelse (foreslået)

Overtræder en beboer husordenen, bør beboeren, der konstaterer overtrædelsen, påtale dette direkte og straks over for overtræderen. Stopper overtrædelsen ikke straks, kan skriftlig henvendelse til bestyrelsen foretages. Den skriftlige henvendelse skal indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsens tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget, og i bekræftende fald påtaler bestyrelsen forholdet over for beboeren uden at angive klagerens navn. Bestyrelsen behandler ikke klager, der alene er nabostridigheder. Medfører en berettiget klage sammen med andre klager, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller lejekontrakt bliver ophævet, må de beboere, der har klaget over overtrædelsen, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for Huslejenævnet eller retten.

Bestyrelsen supplerede med at det var en opdatering til bestemmelsen og en præcisering efter ABF's praksis og anbefalinger

Et foreningsanliggende er, hvis der er chikane mod flere beboere, og ikke blot mellem 2 personer som bor op og ned af hinanden, da det anses som en nabostridighed.

Der var en god debat om forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Punkt 7.F - Forslag vedr. ændring af husorden § 11 om hundehold.**

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Manuelle Dæhnfeldt – ”Jeg vil gerne stille forslag om tilladelse til at holde hund/evt. en lille hund.”

Forslagsstiller var ikke selv tilstede til at motivere forslaget.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke var præcist nok i formuleringen, og besluttede, at det derfor ikke kunne komme til afstemning.

## **Punkt 8. Valg til bestyrelsen**

Som bestyrelsesmedlemmer var Bo Frandsen, Per Thygesen Christensen, Jakob Lundqvist og Cecilie Sørup-Høj på valg for to år. Bo Frandsen og Per Thygesen Christensen var villig til genvalg. Jakob Lundqvist og Cecilie Sørup-Høj ønskede ikke at genopstille.

Simone Hilt og Halla Hasan ønskede at stille op til bestyrelsen. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesmedlem Bo Frandsen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Per Thygesen Christensen	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Halla Hasan	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Lene Krogsgaard	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Birgitte Kleven	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Søren Bo Peterson	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Simone Hilt	på valg 2025

Som suppleant blev Michelle Keep valgt for et år.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Bo Frandsen som formand og Lene Krogsgaard som næstformand.

## Punkt 9. Valg af revisor

CM Kreston Revisionsselskab blev genvalgt som revisor.

## Punkt 10. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Brandalarmer. Bestyrelsen vil sørge for, at der kommer et opslag op i opgangene om, hvordan man skal forholde sig, hvis brandalarmen går.
- Der var et ønske om, at bestyrelsen var lidt mere udfarende, evt. med nyhedsbreve. Der er kun kommet ét enkelt i år. Bestyrelsen har ikke prioriteret nyhedsbrevene på det seneste.
- Opgange skal istandsættes. Denne information er ikke kommet ud til medlemmerne. Kunne information også komme på opslagstavlerne?
- Bestyrelsen opfordrer medlemmerne til at tilmelde sig Facebookgruppen, men vigtige informationer vil ikke kun blive delt på Facebook, men også komme på hjemmesiden og i opgangene.
- Venteliste til kælderrum. Send mail til bestyrelsen, hvis man ønsker at komme på ventelisten. Det koster ikke noget. Der bliver et ledigt kælderrum pr. 1. maj. Det koster 225 kr. pr. mdr. Det er beliggende under trappen i Middelfartgade 10. Det er kun egnet til opbevaring.
- Cykler i gården. Opfordring til at cykler, der ikke bliver brugt, stilles i kælderen.
- Der vil ske cykeloprydning på arbejdsdagen den 11. juni.
- Der kommer opslag op om arbejdsdagen.
- Tak til bestyrelsen for det store arbejde.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.45 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

## 60201 Bo Frandsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bo Frandsen  
Bestyrelsesformand  
ID: a51de051-06cf-4137-b77c-f1a186d2ef75  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 11:17:17  
Underskrevet med MitID



## 60201 Per Thygesen Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Thygesen Christensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: aa311520-6ddb-482e-ae4f-9dfa52d26470  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 12:44:35  
Underskrevet med MitID



## 60201 Lene Krogsgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lene Krogsgaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: a317a287-3d3b-484e-9aca-f7a3dcfc2fea  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 18:15:52  
Underskrevet med MitID



## 60201 Birgitte Kleven

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Birgitte Kleven  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2f06716a-4e2b-4a05-9bb8-8f25bac291a2  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2023 kl.: 22:10:55  
Underskrevet med MitID



## 60201 Søren Bo Peterson

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Bo Peterson  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 77abf6e0-b5c3-4959-b8c2-8c1040dfd3f5  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 09:29:19  
Underskrevet med MitID



## 60201 Simone Hilt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Simone Julia Hilt  
Bestyrelsesmedlem  
ID: c220a443-fb4c-4a94-a5f1-3818ff944738  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 11:11:11  
Underskrevet med MitID



## 60201 Halla Fathi Yousef Ali Hasan

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Halla Fathi Yousef Ali Hasan  
Bestyrelsesmedlem  
ID: d5bd3835-c510-4c43-83fe-c6970a03611f  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 10:26:30  
Underskrevet med MitID



## Anders Scheel Frederiksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Scheel Frederiksen  
Dirigent  
ID: 364484d3-b750-43b2-a6cf-1893c0762912  
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 09:06:45  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).