

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

Ejd.nr.: 1-832  
Dato: 06.03.2023

## Referat af 26. ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryparken

År 2023 den 26. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ryparken. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Symbion Science Park, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø, havde følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
  - A: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af vedtægternes § 8
  - B: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af vedtægternes § 9 (Vedligeholdelse)
  - C: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af vedtægternes § 11 (Fremleje)
  - D: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 13 (Overdragelse ved fraflytning)
  - E: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 18 (Dødsfald)
  - F: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 21 (Eksklusion)
  - G: Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 22 (Ledige boliger)
  - H: Bestyrelsen foreslår ændring af græsarealet foran blok 2.
6. Valg.
  - a. Formand Svend Kristensen er på valg. Modtager ikke genvalg. Ny formand vælges for 2 år.
  - b. Bestyrelsesmedlemmerne Caroline M. A. Stephansen og Daniel B. Grundtvig har trukket sig. Suppleanter Johnny Jensen og Kristoffer B. Andersen er indtrådt som bestyrelsesmedlemmer. Begge modtager genvalg. Vælges for 2 år.
  - c. Bestyrelsesmedlem Valentina Lavacchi har valgt at trække sig fra bestyrelsen. Nyt bestyrelsesmedlem skal vælges for 1 år.
  - d. Valg af 2-3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

## 7. Eventuelt

77 andelshavere, heraf 12 ifølge fuldmagt, var repræsenteret på generalforsamlingen. Desuden deltog konsulent Hanne Sandersen, advokat Henrik Bræmer og administrator Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendoms administration A/S.

### **Punkt 1. Valg af dirigent og referent**

Fungerende formand Johnny Jensen bød de fremmødte velkommen og præsenterede bestyrelsen og de øvrige tilstedeværende ”i panelet”.

Grundet sygdom havde Sven Kristensen været nødsaget til at trække sig fra bestyrelsesarbejdet efter 12 år som aktivt bestyrelsesmedlem, heraf de sidste 8 år som formand. Johnny Jensen takkede på bestyrelsens vegne Svend Kristensen for det store arbejde han havde lagt i bestyrelsesarbejdet for A/B Ryparken, herunder ikke mindst håndteringen af de 509 overdragelser, der havde været i perioden. Svend Kristensen havde desværre ikke haft mulighed for at deltage ved generalforsamlingen. Bestyrelsens tak til Svend Kristensen for indsatsen og ønske om held og lykke fremover, blev bifaldet med stor applaus fra generalforsamlingen.

Derefter informerede Johnny Jensen om forskellige praktiske forhold i forbindelse med generalforsamlingens afholdelse og foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Bræmer som dirigent og administrator Lis Jørgensen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Henrik Bræmer takkede for valget og noterede med samtykke fra generalforsamlingen, at indkaldelse med dagsorden var udsendt med mindst 14 dages varsel, idet distributionen af indkaldelsen var sket ved omdelt brev den 3. januar 2023 til de andelshavere, der bor i ejendommen, og fremsendt via post den samme dag til fremlejgivere. Fristerne, foreskrevet i vedtægternes § 23, var således overholdt, og dirigenten konstaterede herefter lovligt kald og varsel.

Dirigenten konstaterede, at 77 andele var repræsenteret, enten personligt eller ifølge fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skulle mindst 1/8, svarende til 48, af foreningens 384 andele være repræsenteret. Med generalforsamlingens samtykke dekreterede dirigenten herefter beslutningsdygtighed.

Dirigenten forklarede, at vedtægtsændringerne - forslagene A til og med G, der var udsendt med indkaldelse - var blevet foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling afholdt den 17. november 2022 i Lundehus Kirke. Med genfremstillingen ved dagens generalforsamling ville forslagene om vedtægtsændringerne kunne endeligt vedtages, hvis mindst 2/3 af de fremmødte andelshavere stemte ja til vedtægtsændringerne.

Ud over de forslag, der var udsendt sammen med indkaldelsen, havde bestyrelsen rettidigt modtaget 2 forslag, der benævnes som forslag I og forslag J. Begge forslag havde været ophængt i samtlige opgange, som vedtægterne foreskriver.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutning.

## **Punkt 2. Bestyrelsens beretning**

Beretningen, der var udsendt sammen med indkaldelsen til samtlige andelshavere, havde følgende ordlyd:

### ***Bestyrelsens beretning***

#### ***Bestyrelsen***

*Beretningsåret sluttede meget uventet, da Svend Kristensen trak sig helt ud af bestyrelsesarbejdet. Svend var blevet ramt af sygdom i efteråret, men fortsatte nogle måneder, indtil han lige inden juleferien følte sig nødsaget til at træde helt ud af bestyrelsen og i stedet koncentrere sig om sit helbred og sin familie. Det forstår vi fuldt ud, og der skal herfra lyde en stor tak til Svend for det store og lange arbejde, som han har præsteret som først ansvarlig for salget og senere tillige som formand.*

*Svend blev valgt som suppleant i 2010, året efter blev han bestyrelsesmedlem og fik ansvaret for salg af lejligheder, og i 2014 blev han valgt som formand. I sin tid som salgsansvarlig har Svend stået for salg af i alt 509 lejligheder. Femhundrede-og-ni!*

*I denne beretningsperiode nedlagde Daniel Grundtvig sit mandat, som blev overtaget af suppleant Johnny Jensen, og i efteråret nedlagde Caroline Stephansen sit mandat pga. fraflytning, hvorefter suppleant Kristoffer B. Andersen overtog hendes mandat. Ydermere har Valentina Lavacchi besluttet sig for ikke at genopstille og af personlige grunde køre på lavt blus i forhold til beretning og budget mm.*

*Den øjeblikkelige bestyrelse er derfor minimeret til tre personer, som efter Svends afgang har måttet lave ny opgavefordeling, hvor Johnny Jensen fungerer som formand indtil generalforsamlingen, Ole Blom er ansvarlig for salg, og Kristoffer B. Andersen er sekretær.*

#### ***Generalforsamlinger***

*I 2022 måtte vi arrangere hele tre generalforsamlinger. Den ordinære var, som sædvane er, fastsat til tredje torsdag i januar, men her måtte vi konstatere, at fremmødet ikke var tilstrækkeligt til at gøre generalforsamlingen beslutningsdygtig. Vi måtte derfor indkalde til endnu en generalforsamling 2. marts, hvor formalia for afholdelse heldigvis var på plads.*

*I en del år har overdragelse af andele og ledige lejelejligheder foregået uden egentlig venteliste, dvs. på en måde, der ikke var i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelser herom, men som heller ikke havde affødt protester fra andelshavere.*

*Denne uoverensstemmelse gav anledning til en del diskussion i bestyrelsen og inddragelse af advokat Henrik Bræmers vurdering af, hvor alvorligt et brud på vedtægterne, der her var tale om. Bræmer anbefalede på det kraftigste bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi så kunne bringe vedtægterne i sync med den praksis for overdragelser, der var etableret og samtidig føre en intern venteliste, der bringes i anvendelse, når en tidligere lejers lejlighed bliver ledig.*

Der blev derfor indkaldt til ekstraordinær generalforsamling 17. november med forslag om et antal vedtægtsændringer. Forslagene blev vedtaget, men kræver endnu en bekræftelse for at blive endeligt konfirmeret. Bestyrelsen håber, at vi her på denne ordinære generalforsamling igen vil vedtage forslaget, så ændringerne kan træde i kraft.

### **Boligafgift mm.**

For niende år i træk er boligafgiften uændret. Vi forsøger samtidig at holde vores ejendomme og fællesarealer i en god stand og samtidig opretholde et højt serviceniveau.

I skrivende stund ser vi faldende boligpriser i København og et stigende renteniveau, hvad der kan påvirke vores økonomi negativt i forhold til den nødvendige løbende vedligeholdelse af ejendommen. Den kommende bestyrelse må derfor nødvendigvis se udgiftsposterne nøje igennem og vurdere muligheder for at effektivisere vores drift.

### **Projekter og vedligeholdelse**

Udskiftningen af stigestrange har været hovedaktiviteten i beretningsåret, og projektet afsluttes med udgangen af februar 2023. I øvrigt har vi kunnet konstatere, at det var blevet meget svært at få håndværkere i det omfang vi havde behov herfor, og når det så var muligt, var det til en højere pris.

### **Nyt vaskeri**

I Blok 4 er vaskeriet og tørrerummet blevet fornyet. Bestyrelsen har just besluttet at forny vaskeriet i Blok 9 (fra april '11). Arbejdet starter inden længe.

Vi kører som udgangspunkt efter en model, hvor foreningen finansierer et nyrenoveret vaskeri pr. år plus løbende vedligeholdelse, mens den enkelte beboer samtidig betaler et beløb pr. vask, der dækker forbruget af vand og el. De stigende energipriser gør imidlertid, at prisen på især tørre-tumbling må revurderes. I samme moment kan man overveje en yderligere differentiering af prisen på en vask ved forskellige temperaturer. Det vil være en af den kommende bestyrelses første arbejdsområder.

Se i øvrigt forslaget til budget, hvor foreningens el-udgifter i indeværende regnskabsår er sat til et beløb, der er dobbelt så højt som den reelle omkostning i forrige regnskabsår.

### **Jubilæum og sommerfest**

I efteråret '22 kunne foreningen fejre 25-års jubilæum, og i den anledning besluttede vi at holde en jubilæumsfest 27. august, hvortil vi lejede et telt og sørgede for underholdning og forplejning for såvel børn som voksne. Desværre blev dagen også august måneds første regnvejrsdag, så den lejede hoppeborg måtte ikke stilles op. Der deltog i alt ca. 100 beboere og børn i festen, som vi vurderer som en succes.

### **Workshop om grønne områder**

Inden festen afholdt vi en workshop omkring foreningens grønne områder, som en tidligere Generalforsamling havde besluttet på forslag fra beboere. I workshoppen deltog 11 personer, som sammen med en oplægsholder fra foreningen Vild med vilje tog en rundtur på nogle af foreningens plæner og efterfølgende diskuterede muligheder for at 'forvilde' nogle af områderne. Senere efterbehandlede gruppen workshoppens resultater og udformede et idékatalog, som blev afleveret til bestyrelsen.

Bestyrelsen har efterfølgende haft kontakt med gartnerfirmaet Krat & Ko, som har afleveret et tilbud på omlægning af plænen foran Blok 2. Bestyrelsen var positivt indstillet til tilbuddet, men valgte at udskyde beslutningen herom til generalforsamlingen. Krat & Kos tilbud er nu med som et af bestyrelsens forslag til generalforsamlingen.

### **Økonomi**

Det regnskabsmæssige resultat for 2021-22 andrager ca. 1,0 mio. kr., det betyder, at der med betaling af afdrag med kr. 1.800.000 er brugt lidt flere likvide midler end driften har genereret. Der er ikke grund til bekymring af den grund, foreningen har store likvide reserver.

I resultatet er indeholdt udgifter vedrørende legeplads med ca. kr. 538.000, adgangskontrol/kortlæsere ca. kr. 1.018.000, og til igangværende projekt om udskiftning af stigestreng er afholdt ca. 4,0 mio. kr.

Finansieringen af udskiftning af stigestreng er fortsat dels taget fra planlagt vedligeholdelse og dels fra foreningens likviditet. Bestyrelsen har valgt ikke at overføre fra § 32 henlæggelserne. Udskiftning af stigestreng forventes afsluttet i starten af 2023.

Foreningen har fortsat ikke indhentet ny valuarvurdering, da den eksisterende fortsat kan anvendes efter juli 2020, hvor 'Blackstone'-lovgivningen har ændret på en del regler. Det påvirker også reglerne for valuarvurderinger med skærpede krav til blandt andet ejendommens energiforhold og dermed kan der være risiko for fald i vurderingen.

### **Vedligeholdelsesplan**

Vi opdaterede vedligeholdelsesplanen sidste år. Her trænger en række større projekter sig på. Det gælder fx altaner, altanværnet, utætte vinduer og facaderne, hvor især Blok 1 trænger til en overhaling. Det bliver en af den kommende bestyrelses helt store opgaver at formulere et projekt, hvis omfang generalforsamlingen i 2024 må beslutte, hvorefter udbudsmaterialet må detaljeres med henblik på beslutning om et egentligt projekt på generalforsamlingen i 2025. Hurtigere kan et så stort projekt ikke effektueres.

Generalforsamlingen havde ikke spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, hvorefter dirigenten noterede, at **beretningen var taget til efterretning.**

### **Punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Konsulent Hanne Sandersen gennemgik årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret og der var ingen store udsving i forhold til det for perioden vedtagne budget 2021-22.

Efter konsulentens gennemgang af årsrapporten satte dirigenten årsrapporten for 2021/22 til afstemning.

## **Årsrapporten for 2021/22 blev enstemmigt godkendt.**

Hanne Sandersen gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bl.a. på baggrund af de mange kommende projekter, indstillede bestyrelsen, at fastholde andelskronen uændret på kr. 14.500 pr. m<sup>2</sup>.

## **Andelskronen på kr. 14.500 pr. m<sup>2</sup> blev enstemmigt godkendt.**

I henholdt til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, gennemgik Hanne Sandersen ” De centrale nøgleoplysninger.” der er vedlagt dette referat.

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

Konsulent Hanne Sandersen gennemgik driftsbudget for budgetåret 1.oktober 2022 - 30. september 2023. Budgettet blev fremlagt med uændret boligafgift.

Hanne Sandersen bemærkede, at budgettet fint afspejler andelsboligforeningens forventede indtægter og udgifter.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten budgettet for 2022/2023 til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2022/2023, med uændret boligafgift, blev enstemmigt vedtaget.**

## **Punkt 5. Forslag**

### ***Forslag A – Vedtægtsændring af vedtægternes § 8***

***Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af vedtægternes § 8, der på den ordinære generalforsamling afholdt den 2. marts 2022 blev foreløbigt vedtaget.***

#### ***Nuværende ordlyd:***

*(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.*

*(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.*

*(8.3) For opkrævning af boligafgift m.v., der ikke er rettidigt indbetalt, kan foreningen udover det gebyr, som opkræves af administrator, forlange et gebyr pr. rykkerskrivelse ved opkrævning af restancer. Gebyret til administrator beregnes efter lejelovgivningens regler. Størrelsen af gebyret til foreningen fastsættes af bestyrelsen. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.*

#### ***Foreslåede ordlyd:***

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshaverne af generalforsamlingen.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i foreningens formue, jfr. § 6.

**(8.3) En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtigelsen.**

(8.4) For opkrævning af boligafgift m.v., der ikke er rettidigt indbetalt, kan foreningen udover det gebyr, som opkræves af administrator, forlange et gebyr pr. rykkerskrivelse ved opkrævning af restancer. Gebyret til administrator beregnes efter lejelovgivningens regler. Størrelsen af gebyret til foreningen fastsættes af bestyrelsen. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

Dirigenten præciserede at vedtægtsændringen blot er for at sikre foreningen ved en evt. gråzone.

**Forslag A blev enstemmigt endeligt vedtaget.**

Begrundelserne for forslagene B - G:

Forslag B. Bestemmelsen om andelshavernes pligt til vedligeholdelse i og omkring andelen efterkommes generelt fint af medlemmerne. For at sikre ejendommen bedst muligt mod skader m.m., har bestyrelsen dog fundet behov for at få præciseret pligterne og konsekvensen for andelshavere, hvis man ikke efterkommer krav, som pålægges af fagkyndige, der bistår A/B Ryparken v/bestyrelsen.

Forslag C. Tilsidesættelse af bestemmelsen om fremleje bør – i sin yderste konsekvens – indebære eksklusion. Imidlertid fremgår den konsekvens ikke tilstrækkeligt præcist i den nuværende formulering.

Forslag D. I kølvandet på finanskrisen i slutningen af 00'erne ophørte de daværende ventelister i A/B Ryparken med at have en reel funktion ved overdragelse af andel. Det skyldtes at personer, der dengang var skrevet op på listerne ikke ville eller kunne købe en tilbudt andel. Det blev derfor hurtigt kutymen, at den sælgende andelshaver selv fandt sin køber (jf. § 13.2 pkt. D), og da ventelister ikke har eksisteret siden, har salg til hvem man måtte ønske, været fast praksis i A/B Ryparken de sidste 10-12 år. Derfor stiller bestyrelsen forslaget, så det formelt bliver den reelle adfærd – salg til hvem man vil – som bliver den måde, vi sælger andele på i A/B Ryparken.

Forslag E. Hvis forslag C vedtages, bør dødsfald indebære, at dødsboet kan indstille hvem andelen skal overdrages til.

Forslag F. Hvis forslag C vedtages, og A/B Ryparken foretager en eksklusion, anviser den nye ordlyd af § 22 (se forslag F), hvem der tilbydes at købe andelen, som

tidligere tilhørte det ekskluderede medlem.

Forslag G. Hvis forslag C vedtages, anviser den nye ordlyd i § 22, hvem der kan komme i betragtning til ledige boliger. Anvisningen vedrører – som hidtil – boliger, hvor en lejer i A/B Ryparken fraflytter sin lejlighed, men den interne venteliste kan tillige benyttes i tilfælde, hvor en andelshaver ekskluderes. Desuden åbnes der i bestemmelsen (pkt. 22.2) mulighed for, at en generalforsamling, efter indstilling fra bestyrelsen, kan beslutte, at en ledig bolig skal udlejes fremfor at blive solgt. N

---000---

Forslagene B - G følger nedenfor.

Tilføjelser/ændringer er fremhævet med

*fed* skrift.

Dirigenten præciserede at forslag B – G, vedtægtsændringer, der på den ekstraordinære generalforsamling den 17. november 2022 blev foreløbigt vedtaget, skal fremsættes med uændret tekst til endelig vedtagelse.

### **Forslag B**

#### **Vedligeholdelse**

§ 9.

Nuværende ordlyd:

*Vedligeholdelse m.v.:*

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger samt udskiftning af hoved- og altandøre og vinduer.

(9.2) En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som udskiftning af gulve og køkkenborde.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(9.3) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.



(9.4) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v.

(9.5) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Forårsages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 21.

#### **Foreslås ændret til:**

§ 9.

Vedligeholdelse m.v.:

(9.1) En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, fælles forsynings- og afløbsledninger samt udskiftning af hoved- og altandøre og vinduer.

(9.2) En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen/erhvervslokalet, så som udskiftning af gulve og køkkenborde.

Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(9.3) En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, så som pulterrum, kælderrum, altaner. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

(9.4) En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaveren har, senest ved fraflytning, pligt til at fjerne ulovlig loftsbeklædning, herunder søm, skruer, lægter m.v. **Til enhver tid skal andelshaveren efterkomme krav, fra bestyrelsen v/vurderingsmand og/eller foreningens tekniske rådgiver, om lovliggørelse af forhold i boligen som er i strid med bygningsmæssige love og forskrifter, herunder for el-installationer, sanitet, afløb og bad. Efterkommer andelshaveren ikke krav om lovliggørelse inden 3 måneder kan vedkommende ekskluderes, jf. § 21.1 pkt. C) og G). I tilfælde af eksklusion sælges andelen i henhold til § 22.**

Dirigenten oplyste at vedtægtsændringen er en præcisering af den løbende kutyme for andelsboligforeningen.

**Afstemningens resultat: 74 JA, 2 NEJ, 1 blank.**

**Forslag B var endeligt vedtaget.**

## **Forslag C**

### **Fremleje**

#### § 11.

##### Nuværende ordlyd:

(11.1) En andelshaver må, hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3, eller § (3.3).

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældre køb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på min. 1 måned og max. 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan forlange, at fremlejekontrakt udfærdiges af administrator, og fremlejer betaler gebyret herfor. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for fremlejetager, eventuelt sideløbende med fremlejer.

(11.3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades efter de af bestyrelsen fastsatte betingelser.

(11.4) Korttidsudlejning (eks. Airbnb eller lignende udbydere) betragtes ikke som fremleje eller fremlån og kan ikke tillades.

##### **Foreslås ændret til:**

#### § 11.

(11.1) En andelshaver må, hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3, eller § (3.3).

(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som bortset fra i tilfælde af forældre køb, kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på min. 1 måned og max. 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde så som svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsen kan forlange, at fremlejekontrakt udfærdiges af administrator, og fremlejer betaler gebyret herfor. Foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for fremlejetager, eventuelt sideløbende med fremlejer.

(11.3) Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades efter de af bestyrelsen fastsatte

betingelser.

(11.4) Korttidsudlejning (eks. Airbnb eller lignende udbydere) betragtes ikke som fremleje eller fremlån og kan ikke tillades.

(11.5). *Tilsidesætter en andelshaver sine forpligtelser i henhold til nærværende bestemmelser om fremleje, lån og korttidsudlejning kan vedkommende ekskluderes jf. § 21.1 pkt. G) og H). I tilfælde af eksklusion sælges andelen i henhold til § 22.*

Dirigenten oplyste at tilføjelsen er en præcisering i forhold til de øvrige vedtægtsændringer.

Forslag C blev enstemmigt **endeligt** vedtaget.

### **Forslag D**

### **Overdragelse ved fraflytning**

§ 13.

Nuværende ordlyd:

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant- udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

(13.3) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre, søskende eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Medmindre erhvervelsen sker til sammenlægning af lejligheder, jf. § 13 A, er fortrinsretten i henhold til første punktum dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig sker i henholdt til denne §'s pkt. B, C & D. Bestyrelsen fastsætter nærmere generelle retningslinier for oprettelse og førelse af ventelisten.

C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er

indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Bestyrelsen fastsætter nærmere generelle retningslinier for oprettelse og fjernelse af ventelisten.

D) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

#### **Foreslås ændres til:**

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er **vedkommende** berettiget til at overdrage sin andel til **enhver**, der bebor eller samtidig med overtagelsen indflytter i den til andelen hørende bolig. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

(13.2) Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, afregning til pant- udlægs- eller transporthavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

**Forslag D blev enstemmigt endeligt vedtaget.**

#### **Forslag E**

#### **D ø d s f a l d**

§ 18.

Nuværende ordlyd:

(18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge

A) Samlever eller anden person, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

B) Afdødes børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre.

C) Personer, som af den afdøde over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

(18.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, drager bestyrelsen omsorg for at lejligheden overdrages efter reglerne i disse vedtægters §§ 13 og

14. Det indkomne beløb med fradrag af restancer afregnes til boet efter reglerne i § 15.

#### **Ændres til:**

18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(18.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, bestemmer dødsboet hvem andelen overdrages til. Overdragelsen, herunder godkendelse af overdrageren, sker efter retningslinjerne i § 13 og §§ 14-16.

(18.3) Ved arveudlæg finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(18.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, drager bestyrelsen omsorg for at lejligheden overdrages efter reglerne i disse vedtægters § 22. Det indkomne beløb med fradrag af restancer afregnes til boet efter reglerne i § 15.

Dirigenten oplyste at vedtægtsændringen er en præcisering af de gældende regler.

**Forslag E blev enstemmigt endeligt vedtaget.**

#### **Forslag F**

#### **Eksklusion**

§ 21.

Nuværende ordlyd:

(21.2) Efter eksklusionen drager bestyrelsen omsorg for overdragelse af lejligheden, der baseres efter retningslinjerne i §§ 13 & 14.

**Foreslås ændret til:**

21.2) Efter eksklusionen drager bestyrelsen omsorg for overdragelse af lejligheden, der baseres efter retningslinjerne i §§ 14-16 og 22.

**Forslag F blev enstemmigt endeligt vedtaget.**

**Forslag G**

**Ledige boliger**

§ 22.

Nuværende ordlyd:

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13.2 B og C. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

(22.2) Foreningen må ikke sælge den sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig).

**Foreslås ændret til:**

§ 22.

(22.1) I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 9, 11, 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen **tilbyde andelen til andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste, så den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. På listen indplaceres forlods, i kronologisk rækkefølge, de 4 andelshavere, der inden 1. oktober 2022 var skrevet på en "interesseliste" hos bestyrelsen.**

**Andre medlemmer kan inden udgangen af februar 2023 skriftligt meddele bestyrelsen at man ønsker at komme på den interne venteliste. Indplacering sker derefter ved lodtrækning blandt de indsendte ansøgere. Senere ansøgere bliver indplaceret efter princippet om først i tid.**

**I forhold til indstillingsretten efter den interne venteliste har følgende personkreds på listen dog – i prioriteret rækkefølge - forrang: 1. Andelshavere, hvis andel støder op til en lejlighed, som efter § 14 A sælges af andelsboligforeningen, under forudsætning af sammenlægning af de to andele til én. 2. For andelshavere, hvis andel er mindre end den lejlighed, som sælges af andelsboligforeningen.**

**Hvis ingen kandidater indstilles via den interne venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.**

(22.2) **Efter indstilling fra bestyrelsen kan en generalforsamling beslutte, at en bolig, som**

*tidligere har været udlejet, ikke skal overdrages, men genudlejes. I forbindelse med genudlejningen kan bestyrelsen bemyndiges til at sætte lejemålet i stand med henblik på bedst mulig optimering af lejen i henhold til den enhver tid gældende lejelovgivning. Lejeren til boligen findes efter lodtrækning foretaget af bestyrelsen, blandt personer, som andelshavere, der bor i foreningen, kan indstille en måned efter generalforsamlings beslutning om genudlejning. Hver andel kan indstille én person. Den praktiske gennemførelse af tilbudsproceduren foretages af bestyrelsen.*

*(22.3) Foreningen må ikke sælge den sidste udlejede lejlighed (erhverv eller bolig).*

Dirigenten præciserede at ventelisterne udelukkende gælder for de tidligere lejeboliger.

**Forslag G blev enstemmigt endeligt vedtaget.**

Dirigenten oplyste at forslagene H – I og J kan vedtages med simpelt flertal.

### **Forslag H**

#### **Ændring af græsarealet foran Blok 2**

##### *Formål*

*Arealet fremtræder i dag som et af foreningens mindst attraktive grønne arealer. Der etableres derfor en mere varieret vegetation, som er kønnere at se på, mere behagelig at opholde sig i og som yderligere bidrager til en større biodiversitet på området.*

##### *Ændring*

*En del af græsarealet fjernes og erstattes med råjord, hvori der udsås en frøblanding og plantes stauder. På området etableres kvashegn og buskads, der udlægges træstammer og kampesten i varierende størrelse, og borde og bænke flyttes til anden placering og med andet underlag.*

*Omkring affaldsrummet etableres buskads og klatreplanter, som også kan tjene som eksempel på, hvordan foreningens øvrige affaldsrum kan forskønnes. Endelig etableres såvel lavninger som forhøjninger på arealet, hvorved diversiteten på flere måder forøges.*

*Områdets træer bevares bortset fra et enkelt, der er placeret så tæt på et kommunalt underjordisk anlæg, at dets vækst er tydeligt hæmmet.*

*Den endelige udformning vil ske i et samarbejde mellem foreningens bestyrelse og gartnerfirmaet Krat & Ko.*

##### *Forarbejde*

*Forslaget her er en udløber af den workshop, der blev afholdt sammen med beboerfesten 27. august. Workshoppen resulterede i et idékatalog, som bestyrelsen har behandlet. I den forbindelse blev der taget kontakt til Krat & Ko, der efter et besøg på området udarbejdede en skitse, som her danner grundlag for det stillede forslag. Skitsen ses nedenfor.*

##### *Omkostninger*

Ca. 150.000,- kr. baseret på et tilbud fra september '22. Den videre drift af anlægget forestås af ejendoms-funktionærerne.



1. Ændret Græsareal
2. Belægning
3. En sti kan slås gennem området
4. Kvashegn
5. Kampesten
6. Træstammer
7. Forhøjning
8. lavning
9. Buskadser
10. Buskads
11. Hækken fjernes
12. Eksisterende træer

Johnny Jensen begrundede baggrunden for forslag H og oplyste at forslag H er stillet af en enig bestyrelse og at er en udløber fra et tidligere stillet forslag.

**Forslag H blev vedtaget med 76 JA stemmer og 1 NEJ stemme.**

#### **Forslag I – Indsendt af Michael Krakus**

Michael Krakus var ikke til stede på den ordinære generalforsamling, men Søren Giversen fremlagde og begrundede forslag I for generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste at der på det alternative forslag ikke er oplyst en økonomisk ramme, hvorfor generalforsamlingen kun kan behandle den første del af forslag I.

**Forslag I blev med overvældende majoritet vedtaget. Bestyrelsen beslutter, i samråd med inspektør Morten Hovgaard, hvordan forslaget skal håndteres.**

Forslag I er vedhæftet dette referat.

#### **Forslag J – Indsendt af Susanne Birkvad**

Susanne Birkvad var ikke til stede på den ordinære generalforsamling, men Maria Bartholdy fremlagde og begrundede forslag J for generalforsamlingen.

**En enig generalforsamling forkastede forslag J da det ikke var konkret nok i såvel materialevalg som økonomi.**

Forslag J er vedhæftet dette referat.



## **Pkt. 6 Valg.**

### **a. Valg af ny formand for 2 år.**

Bestyrelsen indstillede Johnny Jensen som ny formand.

Johnny Jensen blev uden modkandidater og med applaus valgt som formand for 2 år.

### **b. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.**

Kristoffer B. Andersen, og Mathias Lyng Nikolajsen blev uden modkandidater og med applaus valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Negin Igderi blev uden modkandidater og med applaus valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

### **c. Valg af 2 – 3 bestyrelsessuppleanter for 1 år.**

Søren Giversen, Maria Niaz Bartholdy og Søren Mark blev uden modkandidater og med applaus valgt som suppleanter for 1 år.

### **Bestyrelsen er herefter sammensat således:**

Formand	Johnny Jensen	På valg i 2025
Næstformand	Kristoffer B. Andersen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Ole Blom	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Negin Igderi	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Mathias Lyng Nikolajsen	På valg i 2025
1. suppleant	Søren Giversen	På valg i 2024
2. suppleant	Maria Niaz Bartholdy	På valg i 2024
3. suppleant	Søren Mark	På valg i 2024

## **Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt**

Dirigenten præciserede, at emner under punktet ”Eventuelt” ikke kan sættes til afstemning.

En andelshaver spurgte ind til om ikke andelsboligforeningens energimærke skulle fornyes. Energimærket skal fornyes april 2023, og er gældende i 10 år.

---000---

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den 21. marts 2023.

Underskrevet ved digital signatur af:

**Som dirigent:**  
Henrik Bræmer

**Som referent:**  
Lis Jørgensen

**Bestyrelsen:**  
Formand Johnny Jensen  
Næstformand Kristoffer B. Andersen  
Ole Blom  
Mathias Lyng Nikolajsen  
Negin Igderi

# PENNEO

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

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

## Mathias Lyng Nikolajsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Som bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-880777560010

IP: 37.96.xxx.xxx

2023-03-21 15:14:38 UTC



## Negin Igderi

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Som bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-764032977263

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-03-21 15:29:37 UTC



## Ole Bent Blom

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Som bestyrelsesmedlem

Serienummer: bdb80992-1386-4fe0-9eba-c08a67263542

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-03-21 16:15:10 UTC



## Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: Som næstformand

Serienummer: 9fa76a37-3986-439b-a19e-cd96df8bc04e

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-21 18:00:13 UTC



## Henrik Jørgen Edvard Bræmer

### Dirigent

På vegne af: HB ApS og egne vegne

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-22 09:37:18 UTC



## Ole Johnny Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Som formand

Serienummer: 466d0eac-fb7c-40f7-b767-2425775757ab

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-03-22 20:58:28 UTC



## Lis Janne Tandrup Jørgensen

### Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-23 10:14:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: WGC5Y-XKGN-QELCO-VN7HA-U6352-VX4MY

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