

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i

Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

afholdt onsdag den 19. januar 2022 kl. 19.00 i Lysthuset
Kulturhuset Islands Brygge, Islands Brygge 18, 2300 København S

Dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere
- 3) Orientering om projekt: Renovering af toiletaldstammer og varmtvandsrør
 - Resultat af udbud
 - Igangsætning af projektudførelse
- 4) Orientering om projekt: Altaner
Her er i punktform et sammendrag af udvalgte bemærkningerne fra myndighederne og fra vores rådgivere på projektet:
 - Ingen altaner på 1. og 5. sal mod gade
 - Altaner mod gade i fulde ranker
 - Anden altantype mod gade end mod gård
 - Altaner på 5. sal mod gård max. 1 m dyb
 - Afskærmning på altan, der ligger mod matrikelskel
 - Ansøgningen skal gøres endelig, dvs. med bindende tilslutning fra andelshaverneRevideret budget for altaner gennemgås.
- 5) Behandling af forslag fra bestyrelsen:
 - Forslag 1: Tilladelse til fuld altan på 1. sal for andelshavere med sammenlagt lejlighed, hvor samme andel har brugsret til både stueetagen og 1. sal (p.t. 3 stk. i foreningen).
 - Forslag 2: Tilladelse til fuld altan på 1. sal for andelshaver med brugsret til lejlighed beliggende Njalsgade 30A, 1. TV. over foreningens kontorlokaler
 - Forslag 3: Tilladelse til fuld altan på 5. sal mod gård i Egilsgade og Isafjordsgade
 - Forslag 4: Sammatrikulering af foreningens ejendom. Anslået udgift 40.000 kr.
- 6) Kort status på øvrige projekter, forslag m.v. som blev vedtaget på seneste ordinære generalforsamling.
- 7) Eventuelt

Referat:

1) Velkomst ved formand, Peter K. Larsen, herunder præsentation af gæsterne:

Kenneth Gudmundsson, advokat, ØENS Advokatfirma
 Dennis Hansen, VVS-ingeniør, A4 arkitekter og ingeniører
 Steen Rosendal, arkitekt, Møgelhøj Arkitekter
 Jes V. Hansen, partner, Altana

2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Som dirigent foreslår bestyrelsen, **Kenneth Gudmundsson**, der blev valgt uden modkandidat. Som referent valgtes **Jari L. Jensen**. Som stemmetællere valgtes **Kim Bertelsen** og **René Bay Wedebye**.

Dirigenten indledte med at erklære generalforsamlingen for lovligt indkaldt. Repræsenteret var 61 andelshavere – heraf 5 ved fuldmagt.

3) Orientering om projekt: Renovering af toilet-faldstammer og varmtvandsrør

Dennis Hansen fra foreningens rådgiver, A4 arkitekter og ingeniører, fik ordet. Dennis indledte med at forklare status på projektet med renovering af varmtvandsrør og toilet-faldstammer.

Det blev forklaret, at projektet er opdelt i 2 dele: 1) udskiftning af varmtvandsrør (VVS-delen) og 2) renovering af toilet-faldstammer (relining = indvendig renovering af faldstammerne). De to delprojekter kører med ca. 11/12 ugers forskydning. VVS-delen starter i uge 5, og relining starter i uge 17. Det er nødvendigt, da VVS-delen også indeholder udskiftning af nogle rør og faldstammer i kælder – og derfor skal være godt foran, inden relining kan starte.

Delprojekt 1 – VVS/udskiftning af varmtvandsrør på bagtrapper – udføres af Finn L. & Davidsen A/S

Som udgangspunkt foregår hele arbejdet på bagtrapperne. Undtagelsesvist kan det blive nødvendigt at komme ind i enkelte lejligheder. Der varsles naturligvis om dette i god tid. Arbejdet med den enkelte opgang forventes at tage ca. 3 uger, og i den periode er der INGEN varmtvandsforsyning til lejlighederne. Der forsynes med koldt vand som normalt, og der opsættes toilet-/badevogne i gården som kan benyttes i perioden.

Nogle beboerne vil bedt om at tømme (helt eller delvist) deres kælderrum, hvis der gennem rummet løber rør og faldstamme, som skal skiftes. De berørte vil blive varslet nogle uger i forvejen.

Alle anbefales at flytte ting, der ikke kan tåle fugt, og som står på gulvet i kælderrum, da der kan løbe vand ind i kælderrummene i forbindelse med arbejdet. Alternativt kan tingene klodses op, så de ikke længere står på gulvet.

Spørgsmål fra andelshaver 67: Er arbejdet i kælderen inkluderet i de 3 uger uden varmt vand i lejlighederne.

Svar fra Dennis: Nej, man skal påregne en periode på ca. 2 uger, hvor der arbejdes med rørene i kælder, hvor der ikke vil være varmt vand i lejlighederne i dagtimerne.

I forhold til tidsrammen så kan man håbe på, at håndværkerne bliver hurtigere undervejs i projektet, efterhånden som de lærer ejendommen at kende.

Delprojekt 2 – relining af toilet-faldstammer – udføres af Greenpipe A/S

Arbejdsperioden er 5 hverdage pr. opgang. Dvs. typisk opstart mandag og afslutning fredag. Bad/toiletrum MÅ IKKE ANVENDES i denne periode, da det vil ødelægge hele renoveringen i den pågældende opgang. Køkkenvasken kan frit anvendes – men ikke håndvask, bad og toilet, som er koblet på toilet-faldstammen. Beboerne kan anvende toilet-/badevogne, som installeres i gården. Beboere med behov kan bestille et tørkloset (campingtoilet), som leveres med fuld service, dvs. tømning og rengøring af selve klosettet. (NB! Det er efterfølgende fra A4 blevet bekræftet, at alle får et tørkloset stillet til rådighed. Altså skal de ikke bestilles.)

Dag 1 anvendes til afdækning i lejlighederne, afmontering af toilet og afrensning af faldstamme og forgreninger. Der skal påregnes en del støj i den forbindelse. Dag 2-4 anvendes til selve relining, hvor materialet skal påføres og hærde – påføres og hærde igen. På dag 5 påmonteres toilettet igen – og bade-/toiletrummet kan atter tages i brug.

I forbindelse med montering af toilettet vil alle andelshavere modtage et tilbud på udskiftning af toilet. Det vil foregå på andelshaverens egen regning, og som en separat opgave hos den enkelte.

Vi har oprettet en SMS-service, som er omtalt i varslingsbrevene. Det anvendes til udsende 'nødbeskeder' om fx uventet afbrydelse i vandforsyningen til lejlighederne e.l., som ikke er muligt at varsle i god tid.

Spg. fra andelshaver 73: Kan man få udført andre VVS-opgaver også?

Svar fra Dennis: I princippet ja, men det er vores opgave at sørge for at tidsplanen overholdes og ikke forstyrres af for mange andre opgaver ved siden af.

Spørgsmål fra andelshaver 86: Hvordan foregår bestilling af tørkloset?

Svar fra Dennis: Det vil ske i forbindelse med den varsling, som der udsendes omkring relining-projektet.

Spørgsmål fra andelshaver 169: Hvordan er varslingsperioden? Og er det et problem, hvis man har flisegulv i toiletrum?

Svar fra Dennis: Varsling om VVS er allerede udsendt og varsling om relining er under udarbejdelse og udsendes snarest. Der skal ikke ske gennembrydning af gulve, så fliserne er ikke noget problem.

Spørgsmål fra andelshaver ?: Hvad hvis der sker forsinkelser?

Svar fra Dennis: Der forventes ingen forsinkelser, da der er lagt lidt buffer ind i planen. Men der kan ske uheld eller brud på faldstammer, som skal repareres. Det vil normalt forsinke processen med 1-2 dage.

Spørgsmål fra andelshaver 119: Jeg står og skal lave nyt baderum snart. Bør jeg vente til projektet er overstået?

Svar fra Dennis: Det vil jeg i udgangspunktet anbefale, hvis det er muligt at vente. Egentligt burde det ikke være et problem, men det kan ikke udelukkes, at uheldet kan være ude, og du får en ridse på dine helt nye fliser e.l. Det ville være synd.

Budgettet for projektet blev forevist forsamlingen med sammenligningstal for de valgte tilbud efter afslutning af udbud. Budgettet er vedlagt dette referat som [bilag 1](#). Det kunne konstateres, at de valgte tilbud ligger pænt under det budgetterede, hvilket selvfølgelig er glædeligt.

Dirigenten nævnte, at der i det på den ordinære generalforsamling i 2021 vedtagne budget, havde været en fejl. Denne fejl var der gjort rede for i bilag/notat udsendt til alle andelshavere den 7. juli 2021. Trods fejlen og det dermed utilsigtede lavere budget, så blev det heldigvis stadig muligt at holde sig inden for budgettet, da resultatet af udbuddet forelå.

Spørgsmål fra andelshaver 7: Budgettet indgik som en del af generalforsamlingens beslutningsgrundlag. Jeg stemte netop på budget A (relining) pga. den store forskel i økonomien. Jeg mener, at der var fejl i beslutningsgrundlaget, og jeg vil gerne vide, hvordan bestyrelsen forholder sig til det.

Svar fra Jacob (bestyrelsesmedlem): Der er ingen tvivl om, at vi er rigtig kede af, at der har været fejl i budgettet. Det blev også drøftet i bestyrelsen, hvad der var det rigtige at gøre. Notat med forklaring blev udsendt 7. juli 2021 og på den baggrund kom der kun 1 henvendelse – fra andelshaver 7 – den 6. oktober 2021, altså ca. 3 mdr. senere, hvor projektet for længst var skudt i gang.

Det er bestyrelsens klare vurdering, at ikke kun økonomien var afgørende for generalforsamlingens valg af budget A (relining) fremfor budget B (totaludskiftning af faldstammer), da dette medfører væsentlig mindre gene for den enkelte. Derfor blev det besluttet, at det ikke var nødvendigt at indkalde til en ny generalforsamling for at korrigere budgettet.

Spørgsmål fra andelshaver 7: Men budgettet gik alene på økonomien og ikke andre forhold. Budgettet ligger ca. 35% over de endelige tilbud. Hvad giver det bestyrelsen af tanker omkring fastsættelse af hensættelser i regnskabet – som påvirker fastsættelse af andelsværdien – ved fremtidige projekter? Måske det skulle genovervejes.

Svar fra Sus (bestyrelsesmedlem): Budgetter og hensættelser revurderes hvert år. Og det skal vi naturligvis fortsat gøre.

Kommentar fra dirigent: Budget for projektet er fastsat af rådgiver på projektet, som bestyrelsen må antage at være velovervejet. Det er det eneste udgangspunkt bestyrelsen har at gå ud fra. Det er helt naturligt, at man forsøger at budgettere tilpas højt, da en for lav budgettering kan give problemer og nødvendiggøre indkaldelse til en ny generalforsamling.

Kommentar fra Jacob (bestyrelsesmedlem): Vi har jo lært, at vi skal hensætte, når vi står overfor store projekter, så vi ikke får overprissager ved andelsoverdragelser. Og der skal fortsat ske en årlig og fornuftig vurdering af behovet for hensættelser.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Hvad betyder det, når der i budgettet er nævnt en udgift til udskiftning af messingkomponenter?

Svar fra Dennis: Hvis der i overgangen fra varmtvandsstrengen til rørføringen ind til lejligheden sidder nogle overgange i messing, så skiftes disse. Messing vil være det svageste led, når resten udskiftes til stål, og risikerer at 'blive ædt op' med tiden. Det er i øvrigt også anbefalingen, at messing dele/rør inde i lejlighederne skiftes af andelshaverne, så vandskader kan forebygges.

Kommentar fra Peter (bestyrelsesmedlem): Vi udsender en mere udførlig beskrivelse og anbefaling omkring dette til alle andelshavere.

Spørgsmål fra andelshaver 43: Vi er blevet bedt om at aflevere nøgler til vores lejligheder nu den 23. januar. Men I kommer først til vores opgang meget senere på året. Hvorfor skal vi så aflevere nøgler allerede nu?

Svar fra Dennis: Vores erfaring er, at beboere glemmer at aflevere nøgler, hvis det varsles for tidligt. Administrativt er det også nemmere kun at arbejde med 1 deadline.

Spørgsmål fra andelshaver 169: Hvordan er varslingsperioden omkring de andelshavere, som skal tømme kælderrum?

Svar fra Dennis: De første vil blive varslet i den kommende uge. Ellers forventes en varsling på 2-3 uger.

Punktet afsluttes og Dennis Hansen forlader generalforsamlingen.

4) Orientering om projekt: Altaner

Steen Rosendal, Møgelhøj Arkitekter, indledte med en kort status på projektet. Ansøgningen indsendt før nytår 2020/2021. Svar er kommet fra myndighederne med nogle forbehold og "anbefalinger" til den endelige ansøgning. Målet er, at der skal laves en endelig ansøgning snarest muligt, så byggetilladelse kan udstedes. Derfor er det nødvendigt, at andelshavernes tilmeldinger til projektet bliver endelige og bindende.

Der er stor usikkerhed omkring kommunens regler, som bliver ændret ofte. Reglerne blev ændret for 3 år siden – og er nu lige blevet det igen. Derfor anbefales det, at man er med nu, hvis man ønsker en altan.

Som det fremgår af indkaldelsen, så er der bl.a. udfordringer med altan på 1. sal mod gade. Her er der lavet et godt arbejde af andelshaver, Mathilde, som kender til byggesagsbehandling i sit job. Det er et godt eksempel på, at der kan være områder, hvor kommunen anbefaler, at vi ikke ansøger om altan, men hvor det er værd at tage en drøftelse med kommunen om dette.

Jes V. Hansen, Altana, fortæller indledningsvist, at han hjælper med at få lavet den rigtige ansøgning, da han har stor erfaring med dette og ofte er i dialog med kommunens byggesagsbehandlere omkring lignende projekter. Det er som er indsendt til kommunen i december 2020 er en grovskitseret ansøgning med vores bud på, hvor altanerne kan placeres med udgangspunkt i andelshavernes indmeldinger – og med henblik på, hvor der er størst sandsynlighed for at det kan godkendes. Altså er det IKKE den endelige placering af altanerne, som fremgår af de tegninger, der her vises i præsentationen (vedlagt dette referat som bilag 2). Tegningerne vil afspejle tilbagemeldingerne fra kommunen, men som Steen nævnte, så er der stadig nogle punkter, som vi skal prøve at kæmpe for, fx altan på 1. sal mod gade, og at gadealtaner skal sidde i fuldstændige ranker. Dvs. at alle eller ingen i samme opgang/side (2.-4. sal) skal have altan. Af erfaring ved vi, at kommunen evt. vil acceptere at dispensere fra dette, da hullerne forventes udfyldt senere ved evt. kommende altanprojekter.

Men nu skal vi til at være mere konkrete – og ansøgningen skal gøres endelig.

Jes gennemgik præsentationen med illustrationer af, hvordan altanerne kunne tage sig ud på ejendommen.

Spørgsmål fra andelshaver 86: Det er tidligere besluttet, at vi kun vil tillade fransk altan i stuen og spansk altan på 1. sal. Hvorfor tillades nu fuld altan på 1. sal?

Svar fra dirigenten: Den beslutning er stadig gældende, indtil generalforsamlingen evt. beslutter noget andet.

Kommentar fra Jacob (bestyrelsesmedlem): Det er meget svært projekt, som bestyrelsen har overtaget fra det tidligere altanudvalg. Der har været afholdt beboermøder og altaner er besluttet på tidligere generalforsamling. Det er meget forvirrende, hvad der er blevet sagt særligt på beboermøderne – hvem må få altan? Og hvilken type? Bestyrelsen har samlet henvendelser fra beboerne op siden generalforsamlingen, hvor altanprojektet blev besluttet. Det har givet anledning til, at vi ønsker at spørge generalforsamlingen om de forslag, som fremgår af punkt 5. Det skal ikke ses som bestyrelsens indstilling, at det godkendes – men bestyrelsen ønsker, at generalforsamlingen tager stilling til disse forslag.

Kommentar fra andelshaver 86: Der er også hensyn at tage til indkig, hvis der sættes altaner på fx Njalsgade 24A mod gården.

Spørgsmål fra andelshaver 112: Hvad var egentlig årsagen til, at vi skulle søge så hurtigt og nå det inden nytåret 2020/2021?

Svar fra Jes: Ellers så ville mange af de ønsker, som er kommet fra jer, slet ikke kunne lade sig gøre, da nye regler/retningslinjer er indført hos kommunen.

Spørgsmål fra andelshaver 46: Hvorfor er mange altaner placeret et andet sted på illustrationerne, end der hvor vi har ønsket det?

Svar fra Jes: Det er kun for at "behage" kommunen – altså for at øge chancen for en godkendelse af hele projektet.

Spørgsmål fra andelshaver 73: Hvad er kommunens begrundelse for afslag på altaner på 1. sal mod gade?

Svar fra Jes: De mener, at det bryder butiksfacaderne, at det kolliderer med hoveddørenes udsmykning, og at de kommer til at ligge for tæt på terræn.

Spørgsmål fra andelshaver 8: Illustrationerne viser ikke alle steder, at altanerne sidder i fulde ranker. Hvorfor ikke?

Svar fra Jes: Det er netop fordi, at vi vil anfægte den beslutning med henvisning til, at det har man accepteret andre steder – og at hullerne forventes udfyldt senere.

Spørgsmål fra andelshaver 36: Trods kommunens afslag på gadealtaner på 5. sal, vil det så ikke være muligt med en fransk altan på 5. sal? Jeg vil rigtig gerne have en fransk gadealtan. Kan der ikke gives et forslag/tilbud på det?

Svar fra Jes: Det er næppe muligt, da det stadig vil bryde murkronen på ejendommen, hvilket kommunen som udgangspunkt ikke vil acceptere. Det er måske muligt at lave, men så er der tale om et helt andet projekt. Det vil forsinke processen. Bedre at tage det som et projekt senere.

Kommentar fra Jacob (bestyrelsesmedlem): Vi oplever hele tiden, at tingene ændrer sig – eller at ting kan lade sig gøre, som vi ikke har hørt om før. Det kan blive nødvendigt med en ny beslutning på en generalforsamling, hvis ønsker fra andelshaverne ikke tidligere er besluttet af generalforsamlingen.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Jeg kan se, at min altan ikke er placeret korrekt på illustrationen. Kan den flyttes?

Svar fra Jes: Der skal indgives en ny og bindende tilkendegivelse, hvor du skal anføre din ønskede placering af altanen. Så er det det, vi tager med videre i ansøgningen. De andelshavere, der har ønsker, som ikke kan opfyldes, vil blive kontaktet for en drøftelse af andre muligheder.

Spørgsmål fra andelshaver 97: Skal I have vores tilkendegivelser nu?

Svar fra Steen: Nej, der kommer materiale ud til alle andelshavere omkring endelig tilslutning til projektet. Det kan være, at der er kommet nye andelshavere til foreningen, som ønsker altan, hvor der tidligere ikke er indgivet ønske om altan. De kan stadig nå at komme med. Det er nødvendigt med en snarlig deadline for endelig og bindende tilmelding, som meldes ud fra bestyrelsen. Hvis vi skal tage tilmeldinger med, som kommer efter næste deadline for tilmelding, så skal man påregne en omkostning til den eftertilmeldte

andelshaver på ca. 10.000 kr. Det skyldes, at der så skal laves nye tegninger, og der skal laves ændringer i ansøgningen til kommunen.

Kommentar fra Jes og Steen på spørgsmål om altaners dybde i gården: 5. sals gårdaltaner kan få en dybde på 100 cm, som er kommunens regler. En fuld gårdaltan vil få en dybde på 130 cm. Der er i øvrigt os bekendt kun 3 firmaer, som kan lave altaner på 5. sal af den type, der er krævet her.

Spørgsmål fra andelshaver 125: Hvis man har sammenlagt lejligheder, kan man så få 2 altaner?

Svar fra Jes: Ja

Kommentar fra andelshaver 115: Jeg savner en ordentlig visualisering af, hvordan vores gård vil se ud med altaner på begge sider. Det er vigtigt, at vi kan se, hvordan det påvirker gårdrummet.

Svar fra Jes: Vi kommer til at lave sådanne illustrationer. De, som fremgår af min præsentation, er lavet med fokus på facaderne og er ikke en præcis illustration af gården.

Kommentar fra andelshaver 97: Illustrationerne passer ikke med de ønsker vi har indgivet.

Svar fra Jes: Det er ikke de endelige placeringer af altaner, som fremgår af illustrationerne, men vores bud på, hvor de bedst kunne sidde. Vi laver nye tegninger efter modtagelsen af endelige og bindende tilmelding til projektet med angivelse af jeres ønske til placeringen af altanen.

Kommentar fra Steen: Vi er startet et sted – og så bevæger vi os længere og længere hen mod den endelige placering af alle altaner, som danner grundlag for den endelig ansøgning til kommunen.

Kommentar fra andelshaver 86: I bør vide, at alle køkkener ligger ved siden af trappeopgangene mod gården. Så det giver ikke mening, at I generelt har placeret altaner der.

Svar fra Steen: Vi skal ikke bestemme, hvor altanerne skal sidde.

Kommentar fra dirigenten: Vi kan konkludere, at de viste illustrationer er vejledende – og vi får et endeligt resultat senere. Der udsendes materiale til alle andelshavere, hvorefter man kan tilslutte sig projektet og angive ønske til placering af altanen.

Kommentar fra andelshaver 125: Jeg synes, at bestyrelsen skal sikre, at tegninger m.v. afspejler de ønsker, som vi har indgivet. Det er lidt spild af tid, når det er så ukonkret lige nu. Det kunne være rart med en beskrivelse i punktform: hvad er muligt? og hvad er ikke muligt?

Svar fra Jacob (bestyrelsesmedlem): Tro mig, det har været et svært projekt for bestyrelsen at navigere i. Men vi vil gøre vores bedste, så materialet til alle andelshavere fremadrettet bliver meget mere konkret.

Kommentar fra Julie (bestyrelsesmedlem): Vi skal huske, at uanset, hvad vi beslutter, så er intet endnu godkendt af kommunen.

Kommentar fra Jes: Vi vil gerne være mere konkrete, men der kan ikke udstedes nogle garantier for, at det vi skriver, kan lade sig gøre. Det er i sidste ende kommunen som skal godkende hele projektet.

Spørgsmål fra andelshaver 115: Ville det som et alternativ være muligt at få fransk altan mod gaden på 1. sal, hvis kommunen ikke vil godkende fulde altaner?

Svar fra Jes: Jeg tror ikke, at det gør en forskel, da det stadig bryder butiksfacaderne. Men lad os se, hvad de siger.

Spørgsmål fra andelshaver 30: Hvad er den forventede tidshorisont på projektet?

Svar fra Jes: Det er endnu svært at sige, da det afhænger af kommunens ekspeditionstid. Hvis vi har jeres endelige tilkendegivelser inden for et par måneder, så kunne vi håbe på at få en byggetilladelse til sommer

engang. Sådanne projekter er altid en langstrakt proces – og I er jo ca. 160 andelshavere, der skal inddrages.

Kommentar fra andelshaver 5: Jeg har talt med beboere i naboejendommen, som fik altaner i 2021. Det har taget 7 år fra de startede op, og til der kom altaner.

Spørgsmål fra andelshaver 158: Kan man selv vælge om man vil have altanen ved køkkenet eller ved stuen ind mod gården?

Svar fra Jes: Ja, det kan man. Det er naturligt, at indretningen i den enkelte lejlighed er forskellig, hvilket kan give forskellige ønsker til altanens placering.

Kommentar fra dirigenten: Vi kan altså nu afvente udsendelse af yderligere og mere konkret materiale til alle andelshavere, som danner grundlag for den endelige tilslutning til projektet.

Kommentar fra andelshaver 113: Det er vigtigt, at materialet også indeholder en beskrivelse af, hvor omfattende arbejde, der skal ske inde i lejligheden. Fx hvis gulv skal brækkes op m.v.

Svar fra Jes: Vi vil lave en beskrivelse af det forventede omfang.

Nyt revideret budget for altanprojektet blev fremlagt af foreningens bogholder, Jari L. Jensen. Budgettet, der er vedlagt dette referat som bilag 3, viser den forventede huslejebetaling for de forskellige typer altaner. Beregningerne er baseret på et 30-årigt fastforrentede realkreditlån ud fra det aktuelle renteniveau.

Spørgsmål fra andelshaver 70: Jeg kan se, at prisen for den enkelte altan fremgår af budgettet. Vil det være muligt at købe sin altan, så den blev en del af andelen?

Svar fra Jari: Nej, det er ikke muligt, da det forslag, som det daværende altanudvalg indstillede og fik vedtaget på generalforsamlingen ikke giver den mulighed. Det vil kræve en anden beslutning af generalforsamlingen. Altanerne tilhører derfor foreningen og ikke den enkelte andelshaver. Det er også en vigtig pointe i forhold til vedligeholdelse af altanerne.

5) Behandling af forslag

Dirigenten indledte punktet med en præcisering af forslag 1 og 2, hvor der i begge tilfælde er tale om altaner mod gården og ikke mod gaden.

Forslag 1 blev sendt til afstemning og blev vedtaget med et overvejende flertal for forslaget.

Forslag 2 blev sendt til afstemning og blev vedtaget med et overvejende flertal for forslaget.

Forslag 3 blev sendt til afstemning og blev vedtaget med et overvejende flertal for forslaget.

I forhold til **forslag 4**, så forklarede Steen Rosendal kort årsagen til forslaget. Ejendommen består i dag af 5 matrikelnumre - altså er ejendommens grund sammensat af 5 grundstykker i henhold til registreringerne hos kort- og matrikelstyrelsen. For altanprojektet får det den betydning, at altaner, der opsættes mod matrikelskellet, skal have en afskærmning mod skellet. Det er ikke så hensigtsmæssigt, da det skygger for solen og ikke pynter på ejendommen.

Spørgsmål fra andelshaver 115: En sammatrikulering bør være en del af altanprojektet, da det kun tilgodeser dem, der skal have altan. Er der her tale om en foreningsudgift, som vi alle er med til at betale?

Svar fra dirigenten: Som forslaget er fremsat, så er det en foreningsudgift.

Kommentar fra Jacob (bestyrelsen): Det kan potentielt komme alle til gode, da det bliver billigere for foreningen af søge byggetilladelser fremover. I dag skal der søges om 5 byggetilladelser, hvis der fx skal skiftes tag e.l., som vedrører hele ejendommen.

Kommentar fra andelshaver 115: Jeg vil gerne stille et ændringsforslag, så udgiften bliver betalt i altanprojektet.

Svar fra dirigenten: Ændringsforslaget må desværre afvises.

Kommentar fra andelshaver 5: Det er jo småpenge, hvis det max. koster 40.000 kr.

Kommentar fra andelshaver 82: Er det ikke farligt at beslutte, hvis det betyder, at der kan være problemer med at søge tilskud/midler fra det offentlige til kommende projekter?

Svar fra dirigenten: Det er min opfattelse, at det ingen betydning har, men det skal måske undersøges nærmere.

Kommentar fra bestyrelsen: Vi har fået et mundtligt svar fra kommunen, som siger, at det ingen betydning har. Det samme svarer jurist fra ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) på vores skriftlige henvendelse.

Kommentar fra andelshaver 7: Jeg er glad for at kunne konstatere, at bestyrelsen finder det vigtigt at have et ordentligt beslutningsgrundlag. Jeg foreslår i øvrigt, at sammatrikuleringen kun omfatter 4 af de 5 matrikler, så vi står tilbage med 2. Den ene skulle udgøre Egilsgade 29A-31B (også kaldet 'villaen'), som ligger i sin egen bygning.

Kommentar fra andelshaver 5: Jeg tror også, at antallet af matrikler kan have betydning ved fjernvarmeforsyningsrør til ejendommen.

Kommentar fra dirigenten: Dette forslag ændres til at give bestyrelsen bemyndigelse til at anvende 40.000 kr. på at undersøge evt. konsekvenser ved en sammatrikulering og dernæst gennemføre sammatrikuleringen, hvis det findes forsvarligt.

Forud for afstemning om forslag 4 blev det præciseret, at en sammatrikulering af ejendommen også skal godkendes af myndighederne. **Forslag 4 blev vedtaget med et overvejende flertal for forslaget.**

Slutteligt en opfordring fra andelshaver 7: Kunne bestyrelsen eller andre ikke lave en samling over rammerne for, hvad der nu er besluttet i forhold til altaner i foreningen.

Svar fra Jari: Det anser jeg for muligt at lave til udsendelse sammen med materialet om projektet i øvrigt.

6) Kort status på øvrige projekter

Julie (bestyrelsesmedlem) orienterede om følgende projekter, som blev vedtaget på seneste ordinære generalforsamling (enten som særskilt forslag eller som en del af budget og vedligeholdelsesplan for 2021), men som endnu ikke er gennemførte:

Ændring af taget på skur i den østlige ende af gården

Det har været en kamp at skaffe håndværkertilbud på denne opgave. Budgettet vedtaget af generalforsamlingen er 50.000 kr., men de 3 tilbud, der nu endeligt er modtaget, ligger alle over 90.000 kr. Bestyrelsen ser sig derfor ikke bemyndiget til at gennemføre projektet. Det skal evt. vedtages igen på næste generalforsamling med et nyt forhøjet budget.

Nye trappesten ved hoveddørene

Stenene er bestilt i november, men leveringstiden er ca. 3-4 mdr. Så vi afventer levering og efterfølgende montering. Der er tale om nogle vedligeholdelsesfri egyptiske sandsten. Trappestenen lægges som 1 stor sten i stedet for 2 sten, som sættes sammen, hvilket man typisk ser. At lave det som 1 sten giver et pænere udtryk og skulle give mindre risiko for frostskeer o.l.

Port og gitter

Også her har der været store udfordringer med at få håndværkere til at se på opgaven. Der har dog været besøg af et par firmaer. Løsningen, som der sigtes efter, er med et højere gitter inde i hækken mod hhv. Egilsgade 27B og 29A, så det i højere grad forhindrer indtrængen af ubudne gæster i gården. Derudover er der undersøgt muligheder for en elektrisk port med anvendelse af en nøglebrik i stedet for en traditionel nøgle. Udfordringen er, at hvis strømmen går, så kan porten ikke åbnes. Der undersøges fortsat, om der findes en bedre løsning.

Renovering af foreningens kontor i Njalsgade 30A

Igen er der problemer med at få håndværkere til at give tilbud på en totalentreprise. Bestyrelsen er derfor gået i gang med at hente tilbud ved en opdeling i etaper. Der hentes derfor tilbud på maling, reparation af el og ny belysning, ny sanitet på toilettet og andre småting. Fornyelse af køkkenet kommer formentlig som det sidste.

Spørgsmål fra andelshaver 5: Kigger bestyrelsen på et projekt med fornyelse af kælderdøre – særligt døren i mellemgang fra gård til Njalsgade?

Svar fra Jacob (bestyrelsesmedlem): Ja, det er også noget, som vi kigger på.

7) Eventuelt

Intet til dette punkt.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen kl. 21.28 med en tak for deltagelsen til de fremmødte.

Godkendelse af referat:

Nærværende referat godkendes hermed i henhold til digital signering af:

Dirigent: Kenneth Gudmundsson

Bestyrelsen: Peter K. Larsen, Sus Hartung, Jacob Herrestrup, Julie Bay Wedeby og Jens la Cour

Bilag til referatet:

Bilag 1: Budget for projekt: Renovering af toiletaldstammer og varmtvandsrør

Bilag 2: Præsentation fra Jes V. Hansen, Altana

Bilag 3: Foreløbigt budget for altanprojektet



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-997627317904

Jacob Herrestrup
Bestyrelsesmedlem

06-02-2022 16:09

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-832271828852

Peter Kjeldgaard Larsen
Formand

06-02-2022 17:36

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-705210201259

Sus Hartung
Næstformand

06-02-2022 18:51

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-311417984611

Kenneth Gudmundsson
Advokat/dirigent

06-02-2022 19:29

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-028217463714

Jens la Cour
Bestyrelsesmedlem

07-02-2022 12:18

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-959996780364

Julie Bay Wedebye
Bestyrelsesmedlem

07-02-2022 22:10

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 3b1d3b81-a831-4697-96a9-df1dfd149602



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

EGF2022 Referat.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-02-06 16:06 Underskriftsprocessen er startet
2022-02-06 16:06 Underskriftsprocessen er startet
2022-02-06 16:06 Underskriftsprocessen er startet
2022-02-06 16:06 Underskriftsprocessen er startet
2022-02-06 16:06 Underskriftsprocessen er startet
2022-02-06 16:06 Underskriftsprocessen er startet
2022-02-06 16:07 En besked er sendt til Peter K. Larsen
2022-02-06 16:07 En besked er sendt til Sus Hartung
2022-02-06 16:07 En besked er sendt til Julie Bay Wedebye
2022-02-06 16:07 En besked er sendt til Jacob Herrestrup
2022-02-06 16:07 En besked er sendt til Jens la Cour
2022-02-06 16:07 En besked er sendt til Kenneth Gudmundsson
2022-02-06 16:08 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jacob Herrestrup og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 217.71.x.x
2022-02-06 16:08 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jacob Herrestrup
2022-02-06 16:09 Jacob Herrestrup har underskrevet dokumentet EGF2022 Referat.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-997627317904)
2022-02-06 16:09 Alle dokumenter sendt til Jacob Herrestrup er blevet underskrevet
2022-02-06 16:09 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Sus Hartung og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 65.154.x.x
2022-02-06 17:31 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Peter K. Larsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 2.130.x.x
2022-02-06 17:33 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Peter K. Larsen
2022-02-06 17:36 Peter Kjeldgaard Larsen har underskrevet dokumentet EGF2022 Referat.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-832271828852)
2022-02-06 17:36 Alle dokumenter sendt til Peter K. Larsen er blevet underskrevet
2022-02-06 18:48 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Sus Hartung og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 128.0.x.x
2022-02-06 18:49 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Sus Hartung
2022-02-06 18:51 Sus Hartung har underskrevet dokumentet EGF2022 Referat.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-705210201259)
2022-02-06 18:51 Alle dokumenter sendt til Sus Hartung er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 3b1d3b81-a831-4697-96a9-df1dfd149602



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

EGF2022 Referat.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-02-06 19:28 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Gudmundsson og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 185.157.x.x

2022-02-06 19:29 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kenneth Gudmundsson

2022-02-06 19:29 Kenneth Gudmundsson har underskrevet dokumentet EGF2022 Referat.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-311417984611)

2022-02-06 19:29 Alle dokumenter sendt til Kenneth Gudmundsson er blevet underskrevet

2022-02-07 12:17 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Jens la Cour og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 217.71.x.x

2022-02-07 12:18 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Jens la Cour

2022-02-07 12:18 Jens la Cour har underskrevet dokumentet EGF2022 Referat.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-028217463714)

2022-02-07 12:18 Alle dokumenter sendt til Jens la Cour er blevet underskrevet

2022-02-07 22:09 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Julie Bay Wedebye og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 212.97.x.x

2022-02-07 22:09 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Julie Bay Wedebye

2022-02-07 22:10 Julie Bay Wedebye har underskrevet dokumentet EGF2022 Referat.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-959996780364)

2022-02-07 22:10 Alle dokumenter sendt til Julie Bay Wedebye er blevet underskrevet

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo

Visma Addo identifikationsnummer: 3b1d3b81-a831-4697-96a9-df1dfd149602