

A/B Karen Blixen Parken  
Ejd.nr.: 1-499

## Referat fra ordinær generalforsamling

År 2018, den 24. april, kl. 17.00 i IT-universitet, auditorium 3, Rued Langgaards Vej 7, 2300 København S, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Karen Blixen Parken med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
  - Valg af formand
  - Valg af bestyrelsesmedlemmer
  - Valg af suppleanter
7. Evt. valg af administrator
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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

### Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent.

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog foreningens daglige administrator Lis Jørgensen og referent Jens Grunnet-Nilsson fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Formanden bød velkommen og foreslog Lis Jørgensen som dirigent og Jens Grunnet-Nilsson som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt den 6. april 2018, og at 32 af foreningens 64 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, men at den ikke var beslutningsdygtig vedrørende forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning, da mindre end 2/3 var fremmødt. Derved ville forslag C og D under dagsordenens punkt 5 ikke kunne endeligt vedtages.

## **Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.**

Dirigenten gav ordet til Thomas Valentiner Nielsen, som aflagde bestyrelsens beretning.

Kælderudvalget har færdiggjort multirummet, og de skal have en stor tak for deres arbejde.

Ventilationsgennemgangen er blevet færdig, hvilket har været et stort projekt.

Der er blevet udskiftet ventiler i teknikskakten, dog har der været problemer med, at ventileme visse steder ikke kan drejes på grund af mangel på plads. Bestyrelsen arbejder på at finde en løsning.

Bestyrelsen har arbejdet på et langtidsbudget, og har besluttet at lave et ekstraordinært afdrag på foreningens gæld svarende til ét års afdrag. Bestyrelsen har også valgt at nedsætte boligafgiften med 5 % pr. 01.01.2018.

Der skal ske noget nyt med foreningens hjemmeside, da det nuværende format udgår, og ikke længere vil blive understøttet. Bestyrelsen har dog ikke fundet en ny løsning endnu.

De store vinduespartier i opgangene, mod kanalen, nedbrydes pga. forkert installation. På baggrund af denne er der lagt en plan om udskiftning af det rådne træ, og arbejder som skal forbygge, at skaden ikke sker igen. Planen er, at der skal installeres drypnæser på vinduerne. Det er dog et meget stort projekt, hvor stillads vil være den største udgift. Der vil derfor i samme omgang blive udført vedligehold af fuger.

Cykelparkering har været et problem, og var også oppe på sidste generalforsamling. Bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud, men mangler den rigtige løsning. Bestyrelsen synes ikke, at det er holdbart at have cyklerne holdende udenfor, og vil forsøge at finde plads langs kanalen.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på nye dørtelefoner med kamera. Der er problemer med de nuværende, og det har ikke hjulpet at have teknikker ude.

Kendetegnet for året er, at det har været en stille og rolig drift. Bestyrelsen har talt om mange projekter, som løbende skal udføres.

Foreningen har i løbet af året fået ny formand, og bestyrelsen vil gerne have flere kræfter til at varetage bestyrelsesarbejdet.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen.

**Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.**

## **Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesmedlem Thomas Valentiner Nielsen, som gennemgik regnskabet for 2017, herunder resultatopgørelsen og balancen.

I gennemgangen blev forsamlingen gjort opmærksomme på den store forskel i den budgetteret vedligeholdelse og den faktiske vedligeholdelse. Dette skyldtes, at planlagte projekter ikke var blevet udført.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på kr. 4,1692 pr. indskud, og bemærkede, at de havde holdt sig til den offentlige vurdering.

Da der ikke var spørgsmål fra generalforsamlingen, satte dirigenten årsregnskabet 2017 til afstemning.

Regnskabet for 2017, med en andelskrone på kr. 4,1692 pr. indskud blev enstemmigt vedtaget.

**Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gav ordet til Thomas Valentiner Nielsen, som gennemgik budgettet for 2018, og forklarede de principper, der lå til grund for budgettet, var et ønske om en stabil forening.

Der var i budgettet indlagt en nedsættelse af boligafgiften på 5 % pr. 01.01.2018, samt planlagt et ekstraordinært afdrag på det kontante lån svarende til ét års afdrag.

Efter gennemgang af budgettet og lidt kommentar fra generalforsamlingen satte dirigenten budget for 2018 til afstemning.

**Budgettet for 2018 med nedsættelse af boligafgiften på 5% pr. 01.01.2018 blev enstemmigt vedtaget.**

**Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag**

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 4 forslag.

**Forslag A:**

**Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af vedtægternes § 23, stk. 1 punkt 2**

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslag A.

**Nuværende ordlyd:**

*når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,*

**Foreslåede ordlyd:**

*når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet, såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.*

Da der ikke var spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag A til afstemning.

Forslag A blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

**Forslag B:**

**Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af vedtægternes § 25, stk. 1**

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslag B.

**Nuværende ordlyd:**

*Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling.*

**Foreslåede ordlyd:**

*Generalforsamlingen kan indkaldes skriftligt via E-mail, E-boks, Beboerweb eller lignende fra administrators kontor med 21 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Det er andelshaverens eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuel mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved underskrift af dokument udsendt fra administrators kontor. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling, der ligeledes ophænges i opgangene.*

Efter enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag B til afstemning.

Forslag B blev endeligt vedtaget med 27 stemmer for, 2 stemmer imod og 1 stemme hverken for eller imod.

**Forslag C:**

**Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 15, stk. 2**

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslag C.

**Nuværende ordlyd:**

*Stk. 2:*

*Ved overtagelse af en andel må prisen således ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, evt. forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning.*

### **Foreslåede ordlyd:**

#### **Stk. 2:**

*Ved overtagelse af en andel må prisen således ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, evt. forbedringer i andelsboligen og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge i overensstemmelse med gældende og kommende lovgivning. På den ordinære generalforsamling, eller om fornødent på ekstraordinær generalforsamling, fastsætter generalforsamlingen andelsværdien. Andelsværdien er bindende indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også selvom der lovligt kunne være fastsat en højere andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.*

Det blev af bestyrelsen bemærket, at ændringen sker for at beskytte foreningen.

Da der ikke var spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag C til afstemning.

**Forslag C blev enstemmigt men foreløbigt vedtaget.**

### **Forslag D**

#### **Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 23**

Dirigenten gennemgik kort baggrunden for forslag D.

### **Nuværende ordlyd:**

#### **Stk. 1:**

*Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:*

- 1. når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,*
- 2. når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,*
- 3. når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,*
- 4. når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet,*
- 5. når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen,*
- 6. når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller lån, som foreningen har garanteret for.*

#### **Stk. 2:**

*Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter regler i § 18.*

### **Foreslåede ordlyd:**

#### **Stk. 1:**

*Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:*

- 1. når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,*
- 2. når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet,*
- 3. når et medlem graffiti forsømmer sin vedligeholdelsespligt,*
- 4. når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere eller gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet,*
- 5. når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en større pris, end den pris, der er godkendt af bestyrelsen, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.*
- 6. når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller lån, som foreningen har garanteret for.*

#### **Stk. 2:**

*Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter regler i § 18*

Da der ikke var spørgsmål fra generalforsamlingen satte dirigenten forslag D til afstemning.

**Forslag D blev enstemmigt men foreløbigt vedtaget.**

### **Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af bestyrelse**

#### **Bestyrelsesmedlemmer:**

- **Formand** Janni Stavad var på valg og ønskede ikke genvalg som formand. Peter Schack stillede op og blev uden modkandidater valgt som formand for 2 år.
- **Bestyrelsesmedlemmer:** Jarik Poplavski var på valg og ønskede ikke genvalg. Janni Stavad stillede op, og blev uden modkandidater valgt for 2 år.
- Til den sidste ledige plads i bestyrelsen stillede Janne Fangel Jensen op, og blev uden modkandidater valgt for 2 år.
- **Suppleanter:** Tage B. Ipsen blev uden modkandidater genvalgt. Jesper Schleiss stillede op til den ledige suppleant plads og blev uden modkandidater valgt. Begge suppleanter blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>		<i>Årstal</i>
Peter Schack	R. L. Vej 15, 3. th.	Formand	På valg 2020
Janni Stavad	R. L. Vej 9, 3.tv.	Bestyrelsesmedlem	På valg 2020
Janne Fangel Jensen	R.L. Vej 13, 4.tv.	Bestyrelsesmedlem	På valg 2020
Magnus Vestureiö	R. L. Vej 11, 1.tv.	Bestyrelsesmedlem	På valg 2019
Thomas Valentiner Nielsen	R. L. Vej 9, 7.th.	Bestyrelsesmedlem	På valg 2019
Tage B. Ipsen	R. L. Vej 15, 4.th.	1. suppleant	På valg 2019
Jesper Schleiss	R. L. Vej 13, 3.tv.	2. suppleant	På valg 2019

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 7. Valg af administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 8. Valg af revisor**

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 9. Eventuelt**

En andelshaver forklarede om problemer med træerne, som havde vokset sig så store, at der ikke længere var sol på andelshaverens terrasse, og spurgte om træerne kunne blive klippet mere ned. Bestyrelsen svarede, at træerne skal være der, men de skal ikke være til gene. Bestyrelsen vil derfor orientere beboerne næste gang, der kommer gartner, så træerne kan blive beskåret sådan, at de ikke er til gene.

En andelshaver tilkendegav sin utilfredshed med den høje fart, bilerne kører med hen ad vejen ved ismejeriet, og spurgte om der kunne blive sat furdæmpning op. Bestyrelsen foreslog, at der blev nedsat et udvalg, som kunne arbejde på et forslag, der skulle sendes til grundejerforeningen.

Clara Cali, Heidi Christiansen og Marie Villumsen meldte sig til udvalget.

En andelshaver spurgte til reglerne i forhold til udlejning gennem Airbnb. Hertil svarede bestyrelsen, at al udlejning skal godkendes af bestyrelsen, og at det er eksklusionsgrund såfremt der udlejes uden tilladelse. Der blev gjort opmærksom på, at det samme galt for "home swap".

En andelshaver spurgte, om der var noget nyt i forhold til p-pladser. Hertil svarede bestyrelsen, at det var svært at finde en løsning, og at man ventede på at høre fra KUA, om det var muligt at parkere på deres pladser. Bestyrelsen afventer ligeledes, om naboejendommen får tilladelse til at etablere flere pladser, da bestyrelsen i så fald vil søge en lignende tilladelse hos kommunen.

En andelshaver gjorde opmærksom på problemer med døre i kælderen, da den ene larmer når den smækker, og hvis den anden ikke er lukket når der holdes fest i fælleslokalet, er der meget støj. Bestyrelsen foreslog, at der på den ene dør blev sat gummilister således, den ikke smækkede, og at der på den anden blev sat et skilt, hvor af det fremgår, at såfremt der holdes fest i lokalet skal døren holdes lukket.

Da der ikke var yderligere takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede kl. 18:55 generalforsamlingen.

Underskrevet ved digital signatur af:

Den / 2018

**Dirigent**  
Lis Jørgensen

**Bestyrelsesformand**  
Peter Schack

**Bestyrelsesmedlemmer**  
Janni Stavad  
Magnus Vestureiö  
Thomas Valentiner Nielsen  
Janne Fangel Jensen



# PENNEO

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

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

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

Dirigent

På vegne af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID-9208-2002-2-079967347908

IP: 89.186.174.109

2018-05-04 13:49:15Z

NEM ID 

## Peter Michael Schack

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID-9208-2002-2-145763739877

IP: 202.51.86.240

2018-05-06 14:42:12Z

NEM ID 

## Magnus Vestureið

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID-9208-2002-2-152377966287

IP: 85.204.137.184

2018-05-06 14:51:56Z

NEM ID 

## Janni Stavad

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID-9208-2002-2-007101315043

IP: 85.204.137.184

2018-05-06 16:46:46Z

NEM ID 

## Thomas Valentiner Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID-9208-2002-2-870371388685

IP: 85.204.137.184

2018-05-06 17:34:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3C4ID:787DA-LXODU H3HQH-2HTYIP-00VWL  
Penneo dokumentnøgle: FF5E8-Z4VYU-NDXM3-CBHCH-EC2HM-LOEFW

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

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

*"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."*

**Janne Fangel Jensen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID-9208-2002-2-793357639818

IP: 85.204.137.184

2018-05-16 18:20:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FF5E8-Z4YU-NDXM3-CBHCH-EC2HM-L0EFW

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted, <https://penneo.com/validate>