

# Referat af ordinær generalforsamling d. 30 oktober 2017 i andelsboligforeningen Nørre Vedbæk

Tilstede: 13 andelshavere og 2 fuldmagter

Simon Juul, Helene Møller, Dorthe Lemvig, Maria Esther Lemvig, Dida, Tommy pva. Trine Vand, Mia Kristensen, Jan Olesen, Jan Krolak, Annie Hoffman, Olga Pokrovskaja, Inge Lise Larsen & Jes Andersen

## Valg af dirigent og referent

- Marianne Faber er blevet valgt fuldtalrigt som dirigent
- Dida er blevet valgt som referent

## Bestyrelsens beretning

- Se bilag 1

## Regnskab og budget v. Marianne:

- Revisors påtegning ændret med konklusion først
- Foreningsomkostninger: Yderligere poster dækker over
  - Revisor, assistance aktindsigt fra andelshaver
  - Revisor, rådgivning ny erhvervslejer mv.
- Ejendomsværdi muligvis ”for lav”. Der skal indhentes valuarvurdering samt udarbejdes midtvejsregulering, hvis nogen skal sælge.
- Reserver:  
Anvendt reservering til vedligeholdelse til at bibeholde andelskrone. Altså er ekstra vedligeholdelsesarbejde modregnet i underskud.
- Andelskrone:  
Andelskrone på 14.315 er lavere end gennemsnittet  
NB: Andelskrone har ikke betydning for andelshaveres lån i andelslejlighed, udelukkende betydning for salg og køb af andel.  
Foreslås af indhente valuarvurdering og ændring af andelskrone, såfremt nogle skal sælge.
- Regnskab godkendt m. 14/15 andelshavere  
Andelskroneberegning godkendt m. 14/15 andelshavere  
Budget godkendt m. 14/15 andelshavere
- Note: renovering på 500.000 DKK til nyt tag. Indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling hvis omkostning til tag overstiger.
- Foreslås at få udarbejdet en eventuel tilstandsrapport, så vi kan forudsige udgifter til renovering til de kommende år (slitage, faldstammer etc.), så vi kender vores likviditetsbalance. Der er udarbejdet en tiårsplan for otte år siden. Foreslås at en tilstandsrapport udarbejdes pr. 5-8 år.

- Foreslås også en checkliste til tidligere tilstandsrapport. NB: tilstandsrapport også kaldet en vedligeholdelsesrapport.
- Der stemmes for (14/15 andelshavere) at udarbejde en tilstandsrapport (anslås at koste 30.000), såfremt denne omkostning kan lægges ind under posten til renovering af tag (500.000 DKK).

#### GRANT THORNTON

- Vurdering af revisor – skal vi beholde nuværende Grant Thornton?
- 60% af samlede foreningsomkostninger går til Grant Thornton. Efterlyser almindelig transparens om (alle) udgifter til Grant Thornton er nødvendige. Bred enighed.
- Spørgsmål til revisor: hvor kan vi spare?
- Bestyrelse lægger op til at fortsætte samarbejde med Grant Thornton.
- Har vi brug for al den rådgivning, vi får fra Grant Thornton? Hvor ofte bliver der bogført? Hvor meget og hvor mange timer? Kan vi klare vores revisor opgaver billigere?
- Foreslås at den kommende bestyrelse indhenter tilbud fra andre revisorer. Tages til efterretning.
- Den nuværende revisor Marianne v. Grant Thornton godkendes v. 14/15 andelshavere.

#### Nyt fra Gårdlauget

- Nedlægge storskraldrummet, delte meninger.
- Fået sat nye lamper op i gården, også i skralderum, tag over skralderum.
- Opdelt skralderum til erhverv og beboers skralderum.
- Skralderum v Nordbanegade-ende vil foreslås nedlæggelse til næste møde?
- Utilfreds med administrator fra Gårdlaugets side af
- Note: datoer for storskrald i år 2018 kan ses på hjemmesiden.

#### Mistillid til bestyrelsen ved Jan Krolak

- Hvorfor ikke taget hensyn til Jes Andersen forslag for to år siden? Besvares ikke.
- Utilfreds v. at varetage kun nogle andelshaveres interesser
- 2 stemmer for mistillid til bestyrelsen, 3 neutrale
- Det må tages op om der er inhabilitet i bestyrelsen for hvorvidt bestyrelsen kan vælge hvem der varetage erhvervslejemål, særligt hvis man selv som andelshaver og bestyrelsesmedlem har interesse i / kan drage fordel af erhvervslejemålene. Bred enighed.

#### Vedtægtsændringer af paragraf 8 ved bestyrelsen

- Vedtægt 8 ændres til at der kan opkræves et gebyr på 500 kr, hvis man ikke deltager i fællesarbejdet. 14/15 andelshavere stemmer for. Se bilag 2
- Ændring til protokollatet – skal det lægges ud på hjemmeside? Ikke i detalje, men i punktform. NB: Må ikke lægges oplysninger ud ved navns nævnelse. Simon vil lægge skriv (protokollat) på hjemmeside efter bestyrelsesmøde, så andelshavere har indblik i hvad der vendes til bestyrelsesmøde. Andelshavere forventer ikke udspecificeret referat fra bestyrelsen efter afholdte bestyrelsesmøde.

- Ingen udluftningsventil på samtlige radiatorer på 5. etage. Dels da der er tvivlsspørgsmål om hvorvidt at de larmer, og dels fordi at det burde være frivilligt, hvis man ønsker dette.
- Slagterforretning: foreslås at sætte en rørkasse op omkring rør hos slagter pga. støjgener. Kan der lydisoleres hos slagterforretning? Kan man henvise til regulativer for støj? Konkrete forslag fra andelshaver som oplever gener. Bestyrelsen taler med slagter for at nedbringe gener og om at sætte skumrør op for at dæmpe lyd. Afventer den digitale rapport fra andelshaver omkring data på lydgener. Derefter kan det tages op om bestyrelsen skal sørge for reel lydisolering fra slagterforretning.

#### **Ændringer til husorden ved Jan Krolak, se bilag 3**

- Punkt 1 – 13/14 stemmer for, hermed vedtaget
- Punkt 2 – stemmer for at undersøge brandregulativer
- Punkt 3 – afvist
- Punkt 14 – afvist
- Punkt 15 – afvist
- Punkt 17 – afvist

#### **Valg til bestyrelsen og suppleanter**

- På valg: Simon Juul som formand: 13/14 andelshavere stemmer for
- Helene Møller og Dorthe Lemvig ej på valg som bestyrelse
- Suppleanter:  
Dida 14/14 stemmer for  
Jan Olsen 14/14 stemmer for

#### **Evt.**

- Intet

*Note: En andelshaver klager over dennes note ikke diskuteres v generalforsamling. Punktet kan diskuteres om det overhoved er relevant på en generalforsamling, da det indebærer personanklager.*

Godkendt 30/10/2017

  
Dirigent

# Bilag 1: bestyrelsens beretning anno 2017

## Generelt

Endnu engang vil vi gerne understrege at bestyrelsen er blevet valgt til at varetage foreningens interesser. Vi bruger mange ressourcer og timer på bestyrelsesarbejde, og derfor er det beklageligt, at vi fortsat bruger meget energi på specielt to andelshavere. Eksempelvis kan jeg (*red. Simon*) personligt fortælle, at jeg har modtaget 25 mails i min indbakke fra samme andelshaver over en periode på 12 dage.

Disse to førnævnte andelshavere har begge ønsket mistillidsvotum til bestyrelsen. Såfremt at denne bestyrelse ikke opløses på den baggrund, må vi efterfølgende på det kraftigste opfordre til arbejdsro til bestyrelsen fra disse personer.

## Renovering

I løbet af det forgangne år er der blevet sat et endelig punktum for renoveringen af vores kældre. I denne instans fik vi også udbedret vores nye toiletter i kælderen, således at disse kan benyttes i mange år fremadrettet. Aktuelt ser det ud til at vi ikke længere har problemer med vand i vores kældre som før hen.

I forbindelse med dette, kan vi informere om at vi har problemer med utætheder i vores tagkonstruktion. Dette har på beklageligvis medført, at Annie Hoff har fået vandskader i sin lejlighed. Dette er aktuelt ved at blive udbedret.

## Star Shoes

Vi har haft forhandlinger med vores erhvervslejemål 'Star Shoes' om muligheden for afståelse til et andet erhverv. Der har været mange tilbud, som bestyrelsen dog ikke fandt relevant. Et enkelt tilbud fandt vi dog interessant, nemlig en vegansk café, hvor der initialt udelukkende var tale om et koldt køkken, dvs. ingen lugtgener fra madlavning. Betingelsen for overtagelsen var en stram lejekontrakt, således at caféen ikke ville medføre unødige belastninger til naboer samt en stram afståelse, for at undgå at f.eks. en kebab kunne overtage lejemålet senere hen.

Ejerne bag caféen var meget ivrige efter en hurtig overtagelse, da de gerne ville åbne tidligt på sommeren. Fra ejeren af Star Shoes og ejerne bag caféen blev der presset meget på, for at bestyrelsen skulle underskrive et tillæg til den eksisterende lejekontrakt. Dette tillæg var ikke fyldestgørende og ville stille AB NVB i en ufordelagtig situation. På dette tidspunkt havde vi kontaktet advokat Niels Hupfeld, for at udfærdige en lejekontrakt, men denne var på ferie.

Star Shoes og ejerne bag caféen aftale indbyrdes hvornår overtagelsen skulle finde sted, helt uden at bestyrelsen var inddraget i denne proces. Bestyrelsen fandt ud af dette, ved at der var skilte med "ophørsudsalg" hos Star Shoes. Til datoen for overtagelsen var det ikke muligt at få udfærdiget en ny kontrakt, hvilket var et centralt vilkår for overtagelsen helt fra start. Efterfølgende var der også tvivlsspørgsmål, om hvorvidt af caféen egentlig kun ville holde sig til det kolde køkken.

Åbningstider var også et centralt spørgsmål i forhandlingerne, og der var bekymringer fra de nærmeste naboer ang. caféens ønskede åbningstider.

Til sidst følte vi os nødsaget til at afslutte forhandlingerne grundet uoverensstemmelser samt det faktum, at overtagelse af lejemålet til den ønskede dato ikke var mulig.

### **Rejsebureauet**

Vores erhvervslejemål som tidligere husede et rejsebureau er blevet til en frisør, uden endelig accept fra bestyrelsen side. Ejeren af rejsebureauet anmodede om tilladelse til at have en frisør tilknyttet sit rejsebureau, hvilket bestyrelsen sagde god for såfremt at der blev underskrevet en ny kontrakt. Inden denne kontrakt var udfærdiget var der dog allerede en frisør tilknyttet. Bestyrelsen greb ikke ind, da man forventede at den nye kontrakt ville blive underskrevet, da denne var færdig. Dette var dog ikke tilfældet, da ejeren af rejsebureauet/frisøren nu nægtede at underskrive kontrakten. I mellemtiden ændrede lejemålet karakter af, at det udelukkende blev brugt til frisørvirksomhed, hvilket aldrig har været på tale.

På baggrund af dette valgte bestyrelsen at få juridisk bistand af advokat Niels Hupfeld. Dette kulminerede i en retssag d. 3 oktober. Aktuelt afventer vi dom som skulle falde d. 31/10-17. Såfremt AB NVB vinder retssagen overtager vi lejemålet. Såfremt at rejsebureauet vinder retssagen, må det forventes at der fortsat vil være frisørvirksomhed i erhvervslokalet som hidtil.

### **Afrunding**

Slutteligt vil vi gerne sige tak alle jer, som gør en stor indsats for vores kære andelsboligforening. En særlig tak skal Jan Krolak have for at passe fyrekældereren, Per Bergsbo for at lave nyhedsbreve, Jan Olesen for at hjælpe med foreningens nye hjemmeside og Martin Hjorth for at kalke loftet ved de nye toiletter. Herudover har vi sagt farvel til Simon som trappevasker, og velkommen til Anne Bergsbo har overtaget jobbet.

Tak for opmærksomheden.

## Bilag 2: vedtægtsændringer foreslået fra bestyrelsen

Ændringer i vedtægterne § 8 stk. 4

§ 8 stk. 4

Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indehold tid, sted og arbejdsopgaver samt frist for tilmeldingen. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere.

### ÆNDRES TIL

§ 8 stk. 4

Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indehold tid, sted og arbejdsopgaver samt frist for tilmeldingen. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. *Som et engangsbeløb skal der betales 500,- kr., af de andelshavere som ikke deltager i fællesarbejdet. Beløbet bliver trukket over næstkommende husleje.*

# Bilag 3: forslag til ændring af husorden

## Husorden for AB NørreVedbæk

Husordenen er gældende for alle andelshavere og brugere af ejendommen AB Nørrevedbæk og det dertil hørende område.

### 1. Affald

Af sundhedsmæssige grunde skal alt køkkenaffald være pakket ind i affaldsposer.

Affald må ikke efterlades på trapperne, henkastes i gården eller anbringes noget andet sted end i de opstillede affaldscontainere i gården.

Aviser, ugeblade, reklamer og pap skal lægges i de særlige papir- og papcontainere i gården, der er placeret uden for skralderummet.

Vedr. Glasflasker uden pant, glaskår etc. Henvises der til flaskecontaineren på hjørnet af Hillerødgade og Nordbanegade samt på hjørnet af Stefansgade og Nordbanegade. (udfor indgang til Nørrebroparken).

### 1a. Storskrald

**Til orientering: Storskraldsrum er nedlagt.** Der bestilles som compensation herfor af Gårdlauget, en container 2 – 4 gange om året. Dette adviseres i god tid på foreningens opslagstavler. I øvrigt henvises der til "Genbrugspladsen" Bispeengen 35. Indkørsel fra Nordre Fasanvej.

### 2. Barnevogne og klapvogne:

Må *ikke* henstilles i mellemgangen i Vedbækgade 2, st., jf. brandregulativer / brandvedtægter. Det er flugtveje i tilfælde af brand.

Ej heller må der af samme årsag i opgangene Nørrebrogade 193 / Vedbækgade 2 under trapper og på trappeafsatser, stå barnevogne / Klapvogne.

Barnevogne / klapvogn i brug må naturligvis godt placeres i gården.

### 3. Cykler og lignende

Cykler, eller lignende må *ikke* henstilles i ejendommens trappeopgange, (trappeafsatser) kældergange jf. brandregulativer / brandvedtægter. Det er flugtveje i tilfælde af brand.

Cykler skal henstilles på de pladser i gården (cykelstativ) eller i (eget kælderrum)

Da indkørslen til gården fungerer som brandvej, må cykler ikke parkeres her.

### 4. Antenne/parabol

Der må ikke, udover fælles parabol/antenne opsættes nogen form for antenne/parabol på ejendommen.

### 5. Knallertkørsel

Knallertkørsel er ikke tilladt på bebyggelsens gangstier og fortove. Henstilling af disse, henvises til stativer og cykelrum.

## **6. Grønne anlæg og fællesarealernes renholdelse:**

Boligforeningen har gjort sit til at skabe en god bebyggelse, og det må henstilles til beboerne, at man passer på træer, buske, **græsplæner** og anden beplantning, så udgifter vedrørende vedligeholdelse af de grønne arealer kan blive så lave som muligt.

## **7. Leg og boldspil**

Leg og boldspil må ikke foregå på trapper, lofter, i kældre og gadedøre, hvor det kan være farligt eller til gene for andre beboere. De forskellige legeaktiviteter henvises til de dertil indrettede områder.

## **8. Grill**

Anvendelse af grill i gården skal ske med størst muligt hensyntagen til andre beboere. Tændvæske, grillspyd og lignende må ikke efterlades tilgængeligt for børn i gården.

Grillen må ikke efterlades med glødende aske, kul eller lignende.

## **9. Vaskerum:**

Må kun benyttes af betalende andelshavere.

Vaskerummet må benyttes i tidsrummet kl.07.00 – 22.00. Vaskerummet skal efter endt benyttelse efterlades ryddeligt og rent, det er et fælles ansvar, som påhviler alle der benytter rummet. Beboerne bedes respektere de anførte vasketider i vaskekælderen. Filteret i tørretumbleren skal renses efter brug af maskinen.

## **10. Musik:**

Benyttelse af musik og musikinstrumenter m.m. skal ske med hensyntagen til naboerne.

I de sene aftentimer skal der visse særligt hensyn og støjen skal dæmpes ned, så andres nattero ikke forstyrres. I særlige tilfælde bør I sikre jer, at naboerne er indforstået med støj efter kl. 24.

Fester skal varsles en uge inden afholdelse.

## **11. Tørreloft:**

Tøj som ophænges i tørrerum, må ikke dryppe på gulvet. Opmagasiner af ting i tørreloftet er ikke tilladt. Rummet skal holdes rent og i orden. Lyset slukkes efter brug.

## **12. Husdyr:**

Der må gerne holdes husdyr i ejendommen, med en begrænsning til to pr. Husstand. Det må ikke være til gene i form af lugt- og støjgener for de andre beboere.

## **13. Støj:**

Vaskemaskiner m.m. skal anvendes således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommens beboere. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 20.00 og 07.00.

## **14. Trappeopgange / Gård / kældre / vaskekælder / toiletter**

Det er ikke tilladt at ryge på trapperne, hverken hoved- eller køkkentrappe.

Vis hensyn under færdsel i trappeopgangene, især i de sene aften- og nattetimer.

**Det kan ikke understreges kraftigt nok hvor vigtigt det fælles ansvar alle andelshavere har overfor vores andelsboligforening: 1) At holde begge døre i gård ind til køkkentrapper forsvarligt**



*lukkede efter endt ophold i gården når man har hygget sig, så vi undgår uvedkommende adgang, der kan afstedkomme: 2) Ildspåsættelse. 3) Indbrud i lejligheder / kælderrum / vaskekælder / hærverk: Herunder de nye toiletter.*

Laminerede opslag herom opsættes af bestyrelsen på indersiden af begge køkkendøre til Nørrebrogade 193 og Vedbækgade 2.

Det er i alles interesse at ejendommens trapper, gård, kældre, vaskekælder og toiletter holdes rene og i pæn stand. Husk derfor at efterlade dem i samme stand som du ønsker at finde dem igen.

Ejendommens trapper vaskes hver uge på hovedtrappen og hver 14. dag på køkkentrappen. Hvis der ved et uheld spildes på trapperne, bedes der udvist hensyn overfor de øvrige beboere ved at vaske rent igen.

I tilfælde af ekstraordinær tilsmudsning af trapper i forbindelse med flytning, håndværkerbesøg eller andet, påhviler det vedkommende selv at foretage den nødvendige rengøring.

Det er et fælles ansvar for alle, at der er lys på trappen. (Elpærer forefindes i rengøringskisten i kælderen Nørrebrogade 193 – udgifter i forbindelse med lys på trappen, batterier til røgalarm mv. refunderes hos bestyrelsen)

#### **15. Opmagasiner:**

Ejendommens trapper, ophængning af diverse effekter på køkkendør, og øvrige fællesarealer må ikke benyttes til opmagasiner af private ejendele jf. brandregulativer / brandvedtægter. Trapperne er flugtveje i tilfælde af brand. Disse effekter henvises til respektive til de nye kælderrum.

#### **16. Øvrige forhold**

Andelshavere, erhvervslejere og brugere har pligt til at følge de af andelsboligforeningen, bestyrelsen og givne anvisninger til overholdelse af husordenen og andre gældende bestemmelser.

Foruden de her angivne regler, har andelshaverne pligt til, at iagttage, hvad der anses for at være god husorden.

Effekter henstillet i strid med husordenen kan af andelsboligforeningen fjernes uden ansvar og for ejermandens egen regning.

#### **17. Opslagstavler**

Opslagstavlerne er forbeholdt opslag med meddelelser til og fra andelshaverne. Opslagene nedtages efter en passende orienteringsperiode, eksempelvis en periode på 14 dage, - af bestyrelsen, og - andelshaveren selv. Upassende opslag af karakter der strider mod injurielovgivningen herunder negativ personomtale etc., hører ikke hjemme på opslagstavlerne.

For andelshavere gælder i øvrigt de for andelsboligforeningen gældende vedtægter og øvrige bestemmelser.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling d. 30. oktober 2017

På bestyrelsens vegne.