



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

A/B Maltagade 15-19 m.fl.
Ejd.nr.: 1-448

København, den 18. juni 2024

Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag den 28. maj 2024, kl. 17.30 afholdtes der ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. Generalforsamlingen, der blev afholdt i Cafeen i Sundbyøsterhallen, Parmagade 8, 2300 København S, havde følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - A. Tilføjelse til § 9 - Boligafgift
 - B. Ændring af § 11 - Forandringer
 - C. Tilføjelse til § 24 - Eksklusion
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

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

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen bød velkommen og introducerede parterne fra SWE, Beierholm og DLA Piper. Bestyrelsen foreslog René Anias som dirigent og Theodor Turner som referent, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at 38 ud af foreningens 91 andelshavere var fremmødt, heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt.

På generalforsamlingen deltog ligeledes foreningens revisor, Jørgen Andersen fra Beierholm.

Desuden var advokaterne Tobias Ziegler og Nikolaj Helsinghoff Andersen fra DLA Piper til stede.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt

indkaldt og beslutningsdygtig.

Foreningens advokater gav en status på byggesagerne under generalforsamlingens punkt 1.

Først berettede advokaterne om VVS-sagen.

De fortalte at der var indgået en aftale med Lauritz Hannibal, som ville udbedre fejlene. Derudover fortalte de, at man ville forsøge at undgå syn & skøn i første omgang, da det ville korte processen ned. De afsluttede med at fortælle, at de fejl og mangler der var opstået, opstod grundet den tidligere tekniske rådgiver fra Bang og Beenfeldt.

Herefter berettede advokaterne om facadesagen.

De indledte med at fortælle, at entreprenøren som udgangspunkt havde en afhjælpningsret, for de fejl og mangler de eventuelt måtte være ansvarlige for. De fortalte at man på nuværende tidspunkt ventede på en opmåling, af de alle altanværn. Opmålingen af altanværnene skulle ske, herunder fotodokumentation, med henblik på at nå til enighed om hvilke altanværn der var for lave i forhold til bygningsreglementet.

Efter opmålingen, ville man komme nærmere på en afklaring, i forhold til hvem der skulle betale for hvad. Hensynet var, at skære sagen til så meget som muligt, således at man blev enige om nogle ting, og dermed ikke skulle "slås" om ligeså meget.

Herfra ville man finde ud af, om der skulle syn og skøn på, og generelt hvad der skulle ske i sagen fremadrettet. Ligeledes som ved VVS-sagen, fortalte de at størstedelen af de opståede problemer, stammede fra dårlig rådgivning fra den tidligere tekniske rådgiver fra Bang og Beenfeldt.

Under hele byggeforløbet ville Arkhus (den nye tekniske rådgiver) føre tilsyn med arbejdet.

Til sidst fortalte de, at de havde modtaget et forligstilbud, men dette blev afvist, da det lå langt lavere end hvad advokaterne mente var rimeligt.

En andelshaver spurgte hvilken tidsramme der var for entreprenørens afhjælpningsret?

Advokaterne svarede at der ikke var en konkret tidsramme, men at det skulle være inden for en rimelig frist. Grunden til at sagen havde trukket ud, var at man undervejs i udbedringen opdagede, at der var mere og mere galt. Hvis man fra foreningens side fastsatte en tidsramme, ville man bl.a. risikere at entreprenøren gik konkurs, hvilket ville udløse en dobbeltregning for foreningen, da entreprenøren var betalt til fulde, og man dermed skulle betale en ny entreprenør for arbejdet, udover det man havde betalt til den oprindelige entreprenør.

Efter et par yderligere opklarende spørgsmål, gik advokaterne, og generalforsamlingen skred frem til næste punkt på dagsorden.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen havde følgende ordlyd:

" Bestyrelsens beretning 2024

Kære andelshavere,



SWE

Det har igen været et travlt år for foreningen. Vi har bla. fået 10 nye andelshavere i 2023. Som alle nok er klar over, så er vi langt fra på plads med byggesagerne endnu. Men der er dog fremskridt. Særligt, så ser det ud til at vi har haft held med at få lavet en aftale på VVS sagen.

Her er arbejdet på at få brandsikret rør-gennemføringer og få isoleret rør gået i gang igen, og det ser ud til at det går fremad nogenlunde som planlagt. Vi kommer til at få nogen ekstra udgift på denne sag, men det skyldes i stor grad, at der i første udbud ikke var medregnet isolering af rør. Når dette arbejde er færdiggjort, kan vi forhåbentligt også snart få afsluttet den dialog vi har haft med forsikringen omkring den manglende brandsikring. - Så det glæder vi os til.

I forhold til byggearbejdet med Ansø, så var det aftalt at det skulle være påbegyndt i April, men ud over at liften er sat op, så er der desværre ikke sket meget endnu. Udfordringerne har været sygdom hos Ansø, samt leveringsproblemer med materialerne. Anders fra Arkus, som deltog ved sidste generalforsamling arbejder stadig for os og presser på for at der sker noget, og forventes at tjekke alle projekter.

Lige indgået info. Mørteltårn kommer fredag d. 17. maj, og Ansø går i gang tirsdag d. 21. maj

Der er fastsat en dato for gennemgang af altanerne den 13/6 (start kl. 8.00). Det er vigtigt at Anders kan komme til alle altaner, så vi kan få forberedt materiale som skal bruges til at nå til enighed med Bang & Benfeldt og Ansø sagsanlæg.

Vi forventer stadig at komme i mål med de resterende byggeprojekter, men det kommer desværre nok til at trække ud. Som bestyrelse og beboere er vi selvfølgelig også selv langt fra tilfredse med forløbet, men gør hvad vi kan og forsøger at udnytte alle de rådgivere vi har adgang til. Dette gælder både byggeteknisk rådgivning, men også økonomisk rådgivning. Hvor vi bla. har fået rådgivning til at holde andelskronen uændret indtil vi er mere på plads med byggesagerne. Derfor indstiller bestyrelsen i år til at andelskronen ikke ændres i forhold til sidste år.

Ud over byggesagen, så har der været en del arbejde med at få repareret vaskemaskiner og tørretumblere. Efter anbefaling fra installatøren udskifter vi snarest motoren på tumbleren under opgang 50, da det ikke kan betale sig at reparerer den mere. Vi har desuden fået tilbud på et digitalt system til booking af vasketid, men har ikke taget endeligt stilling til om det vil være en bedre løsning.

Vi vil gerne opfordre alle beboere til at passe på vores maskiner (nye som gamle). Det er f.eks. hensigtsmæssigt at tømme lommerne for skruer mm og at bruge vaskeposer til BH'er, samt tænkt over ikke at overfylde/proppe vaskemaskerne. Ligesom man gerne må efterlade vaskerum og andre fællesarealer i pæn stand efter brug.

Ligesom man gerne må overveje hvad man stiller i genbrugsrummet. Der skal f.eks. ikke stilles ødelagte/defekte ting. De skal sorteres og smides ud. Stil venligst ikke genbrug på arbejdsbordet og gulve, benyt kun reolen. stil slet ikke møbler, har du sådanne, annoncer på Facebook, eller bortskaf dem.

Vores vicevært har desværre sagt op da han ønskede mere barsel end vi kunne tilbyde. Men bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud fra firmaer som kan tilbyde at udføre vedligeholdelse af vores ejendom, som en service ordning.

Vi har igen i år planlagt at lave en fælles gård-dag, for dem som har lyst til at hjælpe med små projekter i gården. Det bliver den 22/6 klokken 11.00, hvor der bliver forplejning i løbet af dagen. Vi håber der bliver stor tilslutning og minder om at det er en god måde at mødes med sine naboer og næsten-naboer.



*Med venlig hilsen
Bestyrelsen”*

Formanden kom med et generelt opråb vedrørende affaldssortering. Formanden fortalte, at manglende sortering kunne føre til at affaldsskakterne i opgangene blev lukket, samt bøder til foreningen.

Herefter kom formanden med et opråb, til brugen af vaskerummet. Formanden fortalte, at man skulle respektere vasketiderne, herunder ikke tage andres vasketøj ud af maskinen, før vasketiden var slut. Derudover kunne man ikke reservere en maskine, ved at stille flere poser i vaskerummet, uden selv at opholde sig dernede.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Revisor Jørgen Andersen gennemgik regnskabet for 2023, der havde et resultat på kr. -108.920

Revisor oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og at revisor havde givet foreningens regnskab en blank påtegning, da det var dennes vurdering at årsrapporten gav et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2023.

Indtægterne var steget siden sidste år, til kr. 3.825.130. Derudover var omkostningerne faldet siden sidste år, til kr. 3.265.714.

Under aktiverne var valuarvurderingen af ejendommen faldet til kr. 117.400.000.

Der var lagt op til en uændret andelskrone. Dette kunne opnås ved at trække på foreningens reserve, der var hensat til en fastholdt vurdering.

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, ”De centrale nøgleoplysninger.” er vedlagt dette referat.

Efter et par opklarende spørgsmål, blev regnskabet for 2023 med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegningen sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling godkendte regnskabet for 2023 med en andelskroneværdi pr. indskudt andelskrone på kr. 30,9423.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Der var budgetteret med en mindre forhøjelse i indtægterne, med en 3% stigning i boligafgiften, pr. 1 juli 2024. Under omkostninger sås relativt uændret poster i forhold til årsregnskabet 2023, med især høje omkostninger til advokat og voldgiftsnævnet grundet byggesagen.

Derudover var udgiften til teknisk rådgivning også steget, til kr. 850.000. Budgettet lagde op til et underskud på kr. 2.000.000. Der var dog allerede sat penge af til syn og skøn i budgettet, hvorfor dette forventligt ikke ville medføre et større underskud.



SWE

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt budgettet for 2024.

	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.
Indtægter			
Boligafgift	3.792.000	3.749.420	3.749.400
Boligafgiftsstigning 3% pr. 1. juli 2024	57.000	-	0
Lejeindtægter, beboelse	71.500	75.710	69.900
Indtægter i alt	3.920.500	3.825.130	3.819.300
Omkostninger			
Reparation og vedligeholdelse	- 342.000	- 221.947	- 1.855.600
Skatter, afgifter og forsikringer mv.	- 813.000	- 721.108	- 769.800
Ejendomsomkostninger	- 384.500	- 431.185	- 408.800
Foreningensomkostninger	- 2.488.500	- 1.891.473	- 1.209.500
Omkostninger i alt	- 4.028.000	- 3.265.713	- 4.243.700
Resultat før af- og nedskrivninger	- 107.500	559.417	- 424.400
Afskrivninger	- 38.500	- 48.570	- 44.200
Resultat før finansielle poster	- 146.000	510.846	- 468.600
Finansielle poster	- 601.000	- 619.766	- 619.800
Årets resultat	- 747.000	- 108.920	- 1.088.400
Likviditetsbudget			
Årets resultat	- 747.000	- 108.920	- 1.088.400
Prioritetsafdrag	- 1.222.000	- 1.206.715	- 1.206.700
Afskrivninger	38.500	48.570	44.200
Likviditetsresultat	- 1.930.500	- 1.267.064	- 2.250.900

Det budgetterede likviditetsunderskud forventes finansieret ved træk på foreningens likvide beholdning, som pr. 01.01.2024 er på 5.400.000 kr.. Yderligere indsætter man en boligafgiftsstigning pr. 1. juli 2024 på 3%.

5. Forslag.

a. Tilføjelse til § 9 - Boligafgift

Nuværende ordlyd:

”§ 9 Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.”

ændres til: (markeret med *fed og kursiv*)

”§ 9 Boligafgift:

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 1. bankdag i hver måned, jfr. § 24.

Foretages forbedringer eller moderniseringer, der udelukkende kommer enkelte beboere til gode, skal de hermed forbundne udgifter udredes alene af disse beboere.

Andelsboligforeningen afholder 2 fællesarbejdsdage om året, på en varighed af 2-3 timer pr. gang. Deltagelse for hver andel er påkrævet hele fællesarbejdsdagen, i minimum 1 ud af de 2 dage. Andelshaveren (andelen) deltager efter evne. Bestyrelsen bestemmer hvilke arbejder der skal udføres. Dato for arbejdsweekenderne fastlægges af bestyrelsen og meddeles mindst 2 måneder i forvejen via opslag i opgangene og gennem nyhedsbreve.

Med virkning fra 1. januar 2025 opkræves hver andel kr. 50,00 pr. måned. Hvis en andel har været repræsenteret ved minimum én ud af de arrangerede arbejdsdage, vil det indbetalte beløb (i et normalt år kr. 600,00) blive udbetalt til andelen ved juletid. Såfremt andelen ikke er repræsenteret ved en arbejdsdag i årets løb, går beløbet til andelsboligforeningen. Bestyrelsen fører regnskab med tilstedeværelsen ved arbejdsweekenderne. Bestyrelsens



beslutning, om der er sket deltagelse eller ej, er endelig. Ovennævnte beløb kan af generalforsamlingen reguleres med simpelt flertal.

Det i stk. 5 anførte beløb er pligtig pengeydelse, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.”

Forslaget motiveredes med at der manglede tilslutning til arbejdsdagene, hvor det oftest kun var bestyrelsen og enkelte andre der mødte op. Forslaget ville derfor skabe en økonomisk motivation for at møde op. De eventuelle indtægter ville blive øremærket til vedligeholdelsesarbejder i gården. Derudover ville det styrke fællesskabet i ejendommen.

I det udsendte forslag stod der at arbejdsdagene ville have en varighed på 2-7 timer. Dette var en slåfejl, hvorfor der står 2-3 timer i dette referat.

Der var flere spørgsmål vedrørende datoerne til arbejdsdagene. Bestyrelsen bemærkede, at man ville forsøge at variere hvilke weekender arbejdsdagene lå i, samt udsende datoerne i god tid.

En andelshaver spurgte til hvilken type arbejder, arbejdsdagene indebar. Et bestyrelsesmedlem svarede at der var adskillige mindre arbejder der skulle laves i gården, herunder flere ting der skulle males. Derudover ville man kunne spare penge på vedligeholdelseskontoen, hvis man trak på de kompetencer der fandtes i foreningen.

En andelshaver spurgte om man kunne lave en oversigt over de småopgaver der var i gården, således at man havde mulighed for at løse disse opgaver i løbet af året, hvis man nu ikke kunne deltage på begge arbejdsdage.

Et bestyrelsesmedlem svarede at hensigten var, at det skulle være så fleksibelt som muligt, således at man ville gøre hvad man kunne, for at finde en løsning for andelshavere der ikke kunne deltage. Bestyrelsesmedlemmet kom bl.a. med et eksempel, at man kunne køre ud i byen og købe noget til arbejdsdagen på forhånd, og på den måde få sit ”kryds”.

En andelshaver spurgte hvorfor man ikke trak pengene på bagkant. Et bestyrelsesmedlem svarede at det ikke skulle have en bøde-lignende karakter, og i stedet skulle virke som en belønning.

Efter et par opklarende spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med overvejende majoritet.

b. **Ændring af § 11 - Forandringer**

Nuværende ordlyd:

”§ 11 Forandringer:

Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.”

ændres til:

”§ 11 Forandringer:

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en



forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.”

Forslaget motiveredes med, at en højesteretsdom fra 2023 gjorde, at retsstillingen mellem andelshavere og andelsboligforeningen var stillet anderledes end tidligere, i forbindelse med skader opstået ved andelshavers forandringer i boligen.

Der var en længere drøftelse om hvordan foreningens forsikringsforhold var, herunder hvor forsikringen skulle tegnes. Bestyrelsen svarede, at der ville komme en afklaring på hvordan forsikringsforholdene var, inden den eventuelt endelige vedtagelse af forslaget.



En andelshaver spurgte om hvornår noget betragtes som en forandring. Et bestyrelsesmedlem svarede at det omhandlede større forbedringsarbejder, samt at man altid skulle spørge bestyrelsen hvis man var i tvivl.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med overvejende majoritet

c. Tilføjelse til § 24 - Eksklusion

Nuværende ordlyd:

”§ 24 Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart



eksekutions-grundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.”

ændres til: (markeret med *fed og kursiv*)

”§ 24 Eksklusion:

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

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. ***Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 7.***
5. Når det konstateres, at et medlem ønsker at overdrage sin andel i strid med vedtægterne eller når et medlem i forbindelse med overdragelsen af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
6. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogedens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutions-grundlag i relation til fogedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.”

Forslaget havde samme motivation som forslag B, idet dette blot gav foreningen en



sanktionsmulighed, hvis bestemmelserne i vedtægtens § 11 ikke blev overholdt.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med overvejende majoritet.

6. Valg af bestyrelse.

I henhold til foreningens vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-5 medlemmer og 1-2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Laila Henckel Qvant, Gudridur Osk Jonsdottir, Rikke Bødker Nielsen, Ida Marie Knudsen og Gila Jarom stillede op til genvalg. Ingen øvrige andelshavere ønskede at stille op til bestyrelsen.

Laila, Gudridur, Rikke, Ida og Gila blev genvalgt med akklamation.

Klavs Riishede Hansen genopstillede som suppleant.

Louise Junker Hauberg stillede op som suppleant

Klavs og Louise blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:

Navn	Post	På valg
Laila Henckel Qvant	Formand	2025
Gudridur Osk Jonsdottir	Næstformand	2025
Rikke Bødker Nielsen	Bestyrelsesmedlem	2025
Gila Jarom	Bestyrelsesmedlem	2025
Ida Maria Knudsen	Bestyrelsesmedlem	2025
Klavs Riishede Hansen	Suppleant	2025
Louise Junker Hauberg	Suppleant	2025

7. Eventuelt



Formanden kom med et opråb til, at der skulle holdes orden i foreningens bytterum, herunder byttereolen.

Flere andelshavere udtrykte taknemmelighed for bestyrelsens arbejde den seneste tid.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:24 og takkede for god ro og orden.

Referatet godkendes og underskrives digitalt af dirigent, referent og den samlede bestyrelse.

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.”

Theodor Malik Newton Turner

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:

26112702

Referent

Serienummer: 8d15ea5a-50b2-4d69-bbe2-4b4fcb406274

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-06-18 07:39:41 UTC



René Holmbergius Anias

Dirigent

Serienummer: 4b6b32d2-04a5-442f-a4d2-e44ce0a54290

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-06-18 07:39:58 UTC



Laila Henckel Qvant

Bestyrelsesformand

Serienummer: f5d43ebd-8028-4c93-81c1-53eaaa7b0841

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-18 08:56:19 UTC



Rikke Bødker Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1d2e491c-d5cf-4254-8866-d41efaaa627f

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-06-18 09:07:07 UTC



Gila Jarom

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c89a12e3-1342-4864-9470-2c8d2e1dfe09

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-06-18 09:31:49 UTC



Gudridur Osk Jonsdottir

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: fd3d68b5-3015-4e60-974a-d3f91971346a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-20 13:15:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: KFZ8O-6M1US-SUUMQ-E4HDE-WKVJ5-OF8HK

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/validator**

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."

Ida Maria Knudsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 45bf8726-b433-4b49-9b6a-24a0329bcb1c

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-07-01 12:24:14 UTC



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/validator>**