

År 2019, den 18. juni kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Udenbys Klædebo i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1 B, 2200 København N.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent**

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 68 andele var 24 til stede, heraf 4 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 2 andelshavere til stede, således at der derefter var i alt 26 andele til stede, heraf 4 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig dog ikke til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændring, jf. dagsordenens punkt 5.a.

### **2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsesmedlem Peter Bye Andersen aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen.

Bestyrelsen har brugt meget tid på dørprojektet. Projektet er nu blevet taget op igen.

Der er blevet solgt en tidligere lejelejlighed som ny andel.

Bestyrelsen har sluttet en længere strid med en andelshaver, som nu er fraflyttet ejendommen.

Der er kommet nye vaskemaskiner.

Bestyrelsen har forhandlet en ny kontrakt på plads med administrator. Foreningen har fået en rabat.

Det har været et godt bestyrelsesår.

Foreningen fik nyt rengøringsfirma sidste år.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab 2018 samt stillingtagen til regnskabets godkendelse. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.**

Advokat Bente Skovgaard Alsig forelagde årsrapporten for 2018, herunder noten vedrørende andelspriserne og de centrale nøgleoplysninger.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Der blev talt nærmere omkring det store vandforbrug. Vandet har løbet meget i fællesbadet. Ejendommen bør sørge for, at det er nogle gode brusehoveder, der sidder i fællesbadet. Dette kan være en årsag til det store vandforbrug.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019 til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2019.

Et enkelt spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2019 var enstemmigt godkendt.

#### **5. Forslag**

Der var på generalforsamlingen enighed om at bytte om på dagsordenens punkt 5.a. og b., da der på generalforsamlingen var besøg af foreningens tekniske rådgiver, Karen Kristiansen.

##### **5.b. Forslag fra bestyrelsen om at det i 2017 vedtagne projekt om udskiftning af fordørene ind til lejlighederne udvides med udskiftning også af bagdørene.**

---

Som bilag 3 og 4 til indkaldelsen var vedhæftet overslag udarbejdet af Box 25 Arkitekter og tilbud af Tilbud 2019 fra Enemærke & Petersen a/s.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget og bestyrelsesmedlem Peter Bye Andersen forklarede supplerende herom. Bestyrelsen beklager, at det har taget så lang tid. Peter Bye Andersen forklarede nærmere om de foreslåede arbejder og foreningens tekniske rådgiver, Karen Kristiansen, fortalte ligeledes supplerende herom.

Peter Bye Andersen oplyste, at bestyrelsen gerne vil sikre, at dørene kan holde til en fremtidig brug.

Håndværkeren vil udskifte både for- og bagdør i samme lejlighed ad gangen.

Der blev kort talt om udskiftning af lamperne i opgangene. Der vil komme sensorer på.

Der vil være samme farve på begge sider af døren. Beboerne må godt efterfølgende male sin dør indvendigt, f.eks. i en hvid farve.

Alle lejligheder får en fordør og en bagdør. Der blev kort talt om blændingerne.

Karen Kristiansen forklarede nærmere om lydisoleringen. Bestyrelsen har valgt den dør med den højeste isoleringsværdi. Det er en stældør.

Fyldningerne bliver som de nuværende døre. Håndtaget bliver et ganske almindeligt stål-håndtag.

Der er 5 års garanti på dørene/arbejdet.

Peter Bye Andersen oplyste, at der også er sat et større beløb af til uforudsete udgifter. Der vil formentlig komme en del til mureren i forbindelse med puds, der falder ned.

Dørene prioriteres på grund af brandsikkerheden.

Der blev kort talt om brandisolering i kælderen. Det bør muligvis også prioriteres. Andre ting, der også kan prioriteres, er facaden, vinduerne, kælderen/fugt.

En andelshaver bemærkede, at der kom en revne i ejendommen efter en renovering i gården for ca. 8-9 år siden. Andelsboligforeningen har ikke fået gjort noget ved det.

Forslaget om at udvide det i 2017 vedtagne projekt om udskiftning af fordørene ind til lejlighederne med udskiftning også af bagdørene til en udgift på kr. 3.994.395 inkl. moms blev herefter sat til afstemning. Udgiften finansieres af foreningens likviditet. Der optages ikke lån til udskiftningen, og det er ikke nødvendigt at sætte boligafgiften op. Udgiften kan ligeledes bæres inden for den generalforsamlingsbestemte reserve, hvorfor dørudskiftningen ikke har nogen betydning for andelsprisen i nedadgående retning.

Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for, ingen stemmer imod og 1, der hverken stemte for eller imod.

#### **5.a. Forslag fra bestyrelsen om en ny litra b i vedtægternes § 13, stk. 2, samt et regelsæt for sammenlægning.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget og bestyrelsesmedlem Sabrina Meersohn Meinecke forklarede nærmere herom. Det vil være befordrende for sammenhængskraften i foreningen.

En andelshaver forespurgte, om det ikke er blevet sværere at sælge lejligheder. Det ved bestyrelsen ikke. Det har hidtil ikke været svært at sælge lejligheder i ejendommen.

Der kan eventuelt senere sættes en øvre grænse for, hvor mange sammenlagte lejligheder, der må være.

En andelshaver gav udtryk for, at det er et fint forslag, som vil kunne give en anden beboersammensætning.

Der var på generalforsamlingen enighed om i bilag 2 i punkt 9 at ændre kælderrum til pulterrum.

Efter en kortere debat gik forslaget til afstemning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 21 stemmer for, 3 stemmer imod og 1, der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen var der alene 25 andele repræsenteret.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslag med ændring af foreningens vedtægter, skal forslaget fremsættes en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Forslag til ny litra B til § 13, stk. 2 samt regler for sammenlægning af boliger vedlægges som henholdsvis **bilag 1** og **bilag 2**.

## **6. Valg af bestyrelsen**

Som formand for 1 år nyvalgte Peter Bye Andersen. Peter Bye Andersen forklarede, at han forventer en mere arbejdende bestyrelse.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år nyvalgte Ida Holm Nathan og Stefan Arendt Hansen

Som medhjælper til bestyrelsen vil Nickie Zinckernagel fungere.

Som suppleanter for 1 år genvalgte Kristine Maj de Neergaard og nyvalgte Sille Dalsgaard Petersen.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand Peter Bye Andersen, valgt den 18. juni 2019 for 1 år  
Anton Svane Olesen, valgt den 13. juni 2018 for 2 år  
Markus Leding, valgt den 13. juni 2018 for 2 år  
Sabrina Meersohn Meinecke, valgt den 13. juni 2018 for 2 år  
Ida Holm Nathan, valgt den 18. juni 2019 for 2 år  
Stefan Arendt Hansen, valgt den 18. juni for 2 år.

## **7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug**

Som repræsentanter til gårdlauget valgtes fra gård 1 Sabrina Meersohn Meinecke og Anine Svane Olesen fra gård 2.

## **8. Eventuelt**

En andelshaver opfordrede til, at bestyrelsen får en håndværker til at se på badene.

En andelshaver bemærkede, at der eventuelt bør lukkes mere af til Distortion næste år.

Peter Bye Andersen bemærkede, at alle henvendelser til bestyrelsen skal foregå på mail til Peter.

Bestyrelsesmedlem Sabrina Meersohn Meinecke bemærkede, at arbejder, som beboerne selv får lavet, skal de også selv betale for, regningen skal således ikke fremsendes til foreningen.

Beboerne skal huske at overholde alle andelsboligforeningens regler.

En andelshaver bemærkede, at kloakken bør spules igennem en gang imellem.

Sille Dalsgaard Petersen opfordrede interesserede til at melde sig til altanudvalget. Dette kan ske til Sille Dalsgaard Petersen eller Sabrina Meersohn Meinecke.

En andelshaver forespurgte, hvad andelshaverne kan forvente af bestyrelsen. Der kan eventuelt sendes en orientering rundt herom. Peter Bye Andersen forklarede nærmere herom.

Der blev kort talt om rengøring i badet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som dirigent/referent:

\_\_\_\_\_  
Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Peter Bye Andersen (formand)

\_\_\_\_\_  
Anton Svane Olesen

\_\_\_\_\_  
Markus Leding

\_\_\_\_\_  
Sabrina Meersohn Meinecke

\_\_\_\_\_  
Ida Holm Nathan

\_\_\_\_\_  
Stefan Arendt Hansen

Forslag fra bestyrelsen om en ny litra b til § 13, stk. 2:

- B) Andre andelshavere, der efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder kan overtage andel og lejlighed med henblik på sammenlægning. Hvis flere andelshavere har mulighed for at sammenlægge med den fraflyttende andelshavers lejlighed, skal fortrinsret gives til den, der i forhold til overtagelsesdato i førstehvervede andelslejlighed i foreningen har den højeste anciennitet.

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling den 18. juni 2019)

**Regler for sammenlægning af boliger:**

1. Lejligheder kan sammenlægges såvel horisontalt (på samme etage), som vertikalt (fra etage til etage).
2. Køber skal acceptere tilbuddet om køb af lejlighed inden 14 dage.
3. Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal udredes af køberen.
4. Ansøgning om samtykke til at nedlægge en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til Kommunen inden 14 dage efter overtagelse af lejligheden.
5. Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af køberen til Kommunen inden 3 måneder efter overtagelse af lejligheden. Færdigmelding af byggearbejde skal indsendes af køberen til Kommunen inden 12 måneder efter overtagelse af lejligheden.
6. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser som nævnt i pkt. 3-5.
7. Hvis den ene hoveddør- og/eller bagdør blændes skal dette ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
8. Når sammenlægningen er tilendebragt og ibrugtagningstilladelse er udstedt, udfærdiges ny lejekontrakt og nyt andelsbevis for den samlede lejlighed.
9. En sammenlagt lejlighed kan maksimalt have ét pulterrum.

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling den 18. juni 2019)

# PENNEO

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

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

## Bente Skovgaard Alsig

### Dirigent

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-07-02 09:12:19Z

NEM ID 

## Ida Holm Nathan

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-604616746314

IP: 195.137.xxx.xxx

2019-07-02 11:52:01Z

NEM ID 

## Sabrina Meersohn Meinecke

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-408386984289

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-07-02 14:58:28Z

NEM ID 

## Stefan Arendt Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-793476748661

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-07-02 21:32:25Z

NEM ID 

## Peter Bye Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-495658511939

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-07-07 11:09:22Z

NEM ID 

## Anton Svane Olesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-135190500570

IP: 87.67.xxx.xxx

2019-07-08 18:33:34Z

NEM ID 

## Markus Ulrik Leding

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-814628336592

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-07-10 10:05:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SYYUQ-BQ68X-6SCVE-6QSD5-5NDYP-J8UDJ

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>