

Referat
Ordinær generalforsamling
A/B Steen Willemoes
Afholdt mandag d. 22. april 2024

Tilstede:

Lejl. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 21, 22, 24

Referent: Susanne Ellingsen

Pkt. 1

Søren Johannsen vælges til dirigent.

Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt, og til stede er 18 af 19 andelshavere. Således er generalforsamlingen beslutningsdygtig i alle henseender.

Fremsendte forslag er modtaget rettidigt af bestyrelsen.

Pkt. 2

Formandens beretning:

Det har været et relativt stille år. Ingen salg, derfor heller ikke nye naboer at byde velkommen.

Der har været noget arbejde mht. en højesteretsafgørelse, som har fået ABF til at ændre på Normalvedtægtens § 10 Forandringer. Bestyrelsen stiller forslag om at tilpasse vores egne vedtægter til normalvedtægtens ordlyd.

Det betyder også en tilpasning af vores § 22 Eksklusion.

Regulering af grundskyld er genoptaget, derfor anbefaler bestyrelsen at regulere boligafgifterne, så det udligner den øgede udgift til grundskyld.

Opgaver, som venter:

Lakering af trapper skal ske hver 5. år. Det er dog kun de 2 første trappeløb på for- og bagtrapper trænger. Endvidere de nye trin i tilslutning til de nye døre.

Der kommer fortsat vand ind i kælderen i rummet ud mod gården under Willemoesgade 83 tv. Der er afsat 20.000 kr til udskiftning af brønden ved køkkendøren ind til nr. 83, da dette har været effektivt ud for gårdfacaden ud mod SBG.

Vi har til stadighed problemer med rust/snask i vandet, når der har været lukket. Vores VVS-firma har anbefalet os at få lagt en plan for udskiftning af vandrør, som er temmelig bedagede. Arbejdet kan udføres

etapevis. midterforeningen i Fiskedamsgade har fået dette udført for et par år siden, og man kan med fordel tale med dem.

Ad 3

Regnskabet gennemgås af vores revisor Jesper Buch. Vi har fortsat en rigtig god økonomi, og regnskabet godkendes da også enstemmigt.

Ad 4

Budget- og vedligeholdelsesplanen godkendes også flerstemmigt,

Ad 5

Revisor Jesper Buch og BDO genvælges med fuld opbakning.

Ad 6

Ændring af vedtægternes § 10 og § 22 (Afsnit C og F)

Der stemmes samlet om forslagene om ændring af vores vedtægters § 10 og § 22, så de stemmer overens med ABFs ændring af normalvedtægters § 10 og § 20.

FOR: 18 ud af 18

Imod: Ingen

Ændring af vedtægternes § 25 (Afsnit H)

Det foreslås, at alle dokumenter vedr. generalforsamling KUN fremsendes elektronisk, med mindre helt særlige forhold gør sig gældende.

FOR: 18 ud af 18

Imod: Ingen

Ændring af § 29 (Afsnit I)

Det foreslås, at pkt. 4 i dagsordenen til generalforsamling lægges ind under pkt. 3

FOR: 18 ud af 18

Imod: Ingen

Stigning af boligafgiften

En årlig stigning i boligafgifterne fra 1,5 % til 3 % med baggrund i genoptagelsen af betaling af grundskyld.

FOR: 18 ud af 18

Imod: Ingen

Forslag om, at Morten Stevn Pedersen og Belinda Darling Sørensen gives fuldmagt til at kontakte Københavns Kommune mhp. krav til godkendelse af vaskerummet til beboelse.

Når vi kender økonomien, skal foreningens endelig godkendelse af en sammenlægning ske på en ny GF.

FOR: 18 ud af 18

Imod: Ingen

Der ønskes held og lykke med projektet.

Ad 7

Niels Thomsen ønsker efter nogle år i bestyrelsen ikke at genopstille. Marcus Grattan Landberg stiller op og vælges enstemmig.

Som supplerer melder Peter Bendtsen og Carl Emmerik Rohde sig til rådighed. Vælges enstemmigt.

Ad 8

Susanne Ellingsen genvælges som administrator.

Ad 9

Clara Friis Jakobsen genvælges som gårdrådsrepræsentant.

Ad 10

Foreningens netværk:

Ca. halvdelen har problemer med stabil netforbindelse. Niels Thomsen gives mandat til at iværksætte, at hver opgang har deres egen tilkobling, hvis det er en mulighed.

Ventilationssystemet:

Ventilationssystemet er gennemset af en tekniker, og fraset snavs i den ene kanal oppe på loftet, blev alt fundet i orden.

Brandalarmer:

Alle opfordres til at anskaffe en brandalarm. Det oplyses, at brandvæsenet anbefaler, at der i lejlighederne anbringes røgalarmer i de rum, hvor man kan falde i søvn.

Smækken med døre:

Alle opfordres til at undlade at smække dørene til lejlighederne, både på hoved- og bagtrapper. Her er meget lyd, og det høres meget tydeligt i andre lejligheder, når dørene smækkes.

Glemt tøj:

Der ligger en del glemt vasketøj i tørrerummet mod gården. Alle anbefales at se, om de har noget liggende. Ellers bliver det snarest smidt ud til tekstilaffald.

Generalforsamlingen sluttede i god stemning kl. 20.55.

A/B Steen Willemoes d. 26. april 2024


Søren Hedegaard Johannsen
Formand og dirigent


Lars Blæhr


Marcus Grattan Landberg

Der indkaldes til generalforsamling
i andelsboligforeningen Steen Willemoes
torsdag d. 23. april 2024 kl 19. i værkstedet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
5. Valg af revisor
6. Forslag
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af administrator
9. Valg af gådrådsrepræsentant
10. Eventuelt

Ad 6:

Bestyrelsen vil fremsætte forslag om følgende:

1. Regulering af boligafgifter på baggrund af genoptagelse af betaling af grundskyld
2. Ændring af vedtægternes § 10 om forandringer som følge af en nylig afgørelse i Højesteret.
3. Ændring af vedtægternes dagsorden så pkt. 4 indeholdes i pkt. 3

Der vil iht. vedtægterne senest den d. 15/4 foreligge endelige forslag fra bestyrelsen.

Ligeledes vil årsrapporten snarest blive rundsendt.

Forslag skal være bestyrelsen i hænde senest 15. april 2024.

Årsrapporten bliver omdelt snarest.

A/B Steen Willemoes d. 8. april 2024

P.b.v.

Niels Thomsen
Formand

Niels Thomsen

Nedenstående indeholder følgende:

Afsnit A: ABFs ændring af normalvedtægternes § 10 2024

Afsnit B: Foreningens nuværende § 10

Afsnit C: Bestyrelsens forslag til ændring af foreningens § 10

Afsnit D: ABFs ændring af normalvedtægternes § 20 2024

Afsnit E: Foreningens nuværende § 22

Afsnit F: Bestyrelsens forslag til ændring af § 22 som konsekvens af ændringerne af § 1

AFSNIT A

ABFs ændringer af normalvedtægternes § 10 Forandringer (2024):

Stk. 1

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.

Stk. 2

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3

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.

Stk. 4

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.

Stk. 5

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.

Stk. 6

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.

Stk. 7

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. § 20.

Stk. 8

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.

AFSNIT B

Foreningens nuværende § 10 Forandringer:

Stk. 1

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen, jf. dog stk. 8. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest fem uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. a, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 2

En ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes og afgøre, om den ønskede forandring eller ombygning kan godkendes, dog jf. § 10 stk. 8.

Stk. 3

Ændres der på linjeføringen af fjernvarme-, gas- og/eller vandinstallationer i lejligheden, skal ejendommens blikkenslager normalt før arbejdets udførelse gennemgå af det planlagte arbejde for at sikre, at planlagte ændringer ikke øver indflydelse på de fælles forsynings- og afløbsledninger. Udgiften til dette påhviler andelshaveren.

Stk. 4

Påtænkte ændringer, der vedrører gas, vand- og fjernvarmesystemer, kan ikke sættes i gang, før andelshaveren har fået bestyrelsens accept.

Stk. 5

Det er tilladt at etablere altan. Alle altaner skal udformes ens.

Stk. 6

Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Ved ændringer af fjernvarme-, gas-, vand- og elinstallationer skal arbejdets lovlige udførelse kunne dokumenteres.

Stk. 7

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningstest forevises.

Stk. 8

Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk. 6 og stk. 7 og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

AFSNIT C

Forslag:

ABFs normalvedtægt 2024 vedr. forandringer foreslås sammenskrevet med vores nuværende § 10 På følgende måde:

Stk. 1

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.

NY stk. 2 (Indskrivning af passage fra foreningens nuv. § 10 stk. 1 og stk. 4)

Ændres der på linjeføringen af fjernvarme-, gas- el- og/eller vandinstallationer i lejligheden, skal godkendes af bestyrelsen, og ejendommens blikkenslager normalt før arbejdets udførelse gennemgå det planlagte arbejde for at sikre, at planlagte ændringer ikke øver indflydelse på de fælles forsynings- og afløbsledninger. Udgiften til dette påhviler andelshaveren. Arbejdet kan ikke sættes i gang, før bestyrelsens accept foreligger.

NY stk. 3 (Indskrivning af passage fra foreningens nuv. § 10 stk. 5):

Det er tilladt at etablere altaner jf. stk. 1. Alle altaner skal udformes ens.

Stk. 4 (Stk. 2 i ABFs § 10, sammenskrevet med foreningens § 10 stk. 8)

Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen ikke nægte godkendelse, men alene stille krav til arbejdets udførelse jf. stk 8 og 9. Bestyrelsen kan betinge gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 5 (stk. 3 i ABFs § 10)

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.

Stk. 6 (stk. 4 i ABFs § 10)

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.

Stk. 7 (stk. 5 i ABFs § 10)

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.

Stk. 8 (stk. 6 i ABFs § 10)

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 6. 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.

Stk. 9 (stk. 7 i ABFs § 10)

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. § 22.

Stk. 10

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.

AFSNIT D

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andels boligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejerens til at ophæve lejemålet

AFSNIT E

Eksklusion

§ 22

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 huslejen 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. I ganske særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforskyldte omstændigheder måtte tale derfor, kan bestyrelsen på anmodning give henstand i indtil 3 måneder.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. Når regler om dyrehold i § 12 vedrørende husorden ikke overholdes.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Fortsættes

AFSNIT F

Ændres til (foreningens nuv. § 22 stk. 4 er indføjet som nyt pkt. G)

Stk. 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.

Stk. 2

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet
- G) Når regler om dyrehold jf. § 12 vedrørende husorden ikke overholdes.