

Hovedpunkt- og beslutningsreferat af den ordinære generalforsamling d. 24/3-2026 kl. 19.00-21.15

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen og oplyste, at han som sædvanlig også varetog dirigenthvervet. Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen var indkaldt efter reglerne i vedtægterne. Der var 19 medlemmer til stede heraf 4 fuldmagter. Forsamlingen er således fuldt beslutningsdygtig og alle forslag på dagsordenen kan vedtages med simpelt flertal. Dirigenten oplæste vedlagte dagsorden. Han spurgte forsamlingen om der var bemærkninger til disse formalia. Det var ikke tilfældet. Dirigenten opfordrede til at man havde en ordentlig og kort debat med respekt for hinandens forskellige synspunkter. Der er tale om en forholdsvis lang dagsorden – så han opfordrede alle til at fatte sig i korthed.

Formanden mindede om, at det nu var sidste frist for at melde sig til dels den interne venteliste dels listen over interesserede i at overtage et kælderrum. Der var ingen yderligere der meldte sig på generalforsamlingen. Man gik herefter over til dagsordenen:

1. **Formandens/bestyrelsens beretning for 2025:** Formanden aflagde vedlagte beretning fra bestyrelsen. Johnny Sander kritiserede, at der i beretningen var lagt op til en reservation af op til 600.000 kr og mente, at det krævede en beslutning på en generalforsamling. Han ville i øvrigt tilbyde at hans firma vederlagsfrit kunne tilbyde en el-gennemgang af kælder etagens el som kunne bruges til at afdække hvad der var behov for eller være en del af materialet til beslutning. Måske kunne noget vente. Formanden og bestyrelsen forklarede at flere el-firmaer havde været inde og se på de eksisterende elforbindelser og både på ledningssiden og på sikringssiden var der behov for fornyelser. Det var nødvendig vedligeholdelse og sikring af huset, som var drøftet på flere generalforsamlinger. Størrelsen af arbejdet kendtes ikke og derfor kunne der ikke fremlægges et konkret tilbud. Kasper Rasmussen udtrykte tillid til bestyrelsen men fandt at hvis der blev tale om et stort beløb skulle forslaget drøftes på en (evt. ekstraordinær) generalforsamling. Bestyrelsen var enig i at man skulle kritisk skelne mellem hvad der var nødvendigt og hensigtsmæssigt på den ene side. Og hvad der var rart at få lavet på den anden. Bestyrelsen ville indhente forskellige tilbud og takkede for Johnny Sanders og derefter kritisk se på hvad der var mest nødvendigt at udføre og fremlægge et konkret forslag til en (evt. ekstraordinær) generalforsamling. Det kunne også blive tale om et trinvist projekt som hang sammen. Det var forsamlingen enig i. Bestyrelsen understregede at foreningen kunne klare økonomien inden for de eksisterende rammer. Der var således heller ikke forslag om stigning i boligafgiften. Et andet emne: Lena Hoff Norking oplyste at hendes madkasse på trappen var forsvundet 2 gange så hun måtte

købe nye. Det beklagede bestyrelsen men ingen i forsamlingen kendte noget til det. Der færdes jo også mange på trapperne. Derfor stod flamingokassen på trappen når der kom mad og blev ellers opbevaret i lejligheden. Formanden understregede at teksten i reglerne var klar. Benny Damm understregede at problemet ikke var at der midlertidigt stod en flamingo-kasse men det at der placeres noget permanent på trappen, der lige som "bor" der. Flere understregede, at en overtrædelse af reglerne trækker let andre med sig sig. Og som beretningen beskrev var det et reelt problem. Anders Hoff Norking fandt det småligt. Johnny Sander var uenig med bestyrelsen. For at komme videre ville bestyrelsen ville derfor undersøge nærmere om det eksempelvis var tilladt midlertidigt at have en flamingokasse stående på trappen. Der var enighed om at det samme ikke gjaldt cykler og barnevogne og at beboerne også skulle have let adgang til deres postrum på hovedtrapperne. Herefter blev beretningen godkendt med de ovenstående præciseringer.

2. **Drøftelse og godkendelse af årsrapport/regnskab for 2025:** Dirigenten nævnte at der lå nogle ekstra eksemplarer af regnskabet til gennemgangen. Der var enighed om at de andelshavere der til næste år ville have en papirudgave af regnskabet skulle sige til herom på forhånd. Dirigenten foreslog at foreningens administrator som vanlig gennemgik regnskabet grundigt og svarede på alle spørgsmål undervejs Lis G. Eggert gennemgik herefter regnskabet udtømmende og besvarede en række spørgsmål. I den forbindelse blev baggrunden for bestyrelsens forslag om at forhøje andelsværdien med 50.000 kr pr. andel grundigt forklaret ikke mindst i lyset af den solide egenkapital. Forsamlingen var helt enig. Herefter blev regnskabet godkendt enstemmigt og med akklamation.
3. **Drøftelse og godkendelse af driftsbudget for 2026:** Dirigenten foreslog at administratoren på samme vis gennemgik forslag til driftsbudget og besvarede spørgsmål Dette skete grundigt og Lis G. Eggert bemærkede at driftsbudgettet ville blive let forbedret. Dette kunne bruges til at forøge foreningens handlefrihed med m.h.t. til eksempelvis el-arbejder eller rengøring eller pudsning af linoleum på hovedtrapper. Herefter blev driftsbudgettet godkendt med akklamation.
4. **Forslag: A. Bestyrelsen foreslår i lyset af det udsendte valuarnotat, at andelsværdien for hver andel forhøjes med 50.000 kr:** I lyset af den grundige gennemgang der lige var sket af baggrunden for forslaget foreslog dirigenten, at forsamlingen gik direkte til beslutning. Det var man helt enig i. Der var ingen imod forslaget. Forslaget blev således enstemmigt vedtaget. **B. Det tidligere udsendte forslag fra Marianne og Benny Damm om fremtidig vurdering af altanværdier :** Benny Damm gennemgik forslaget – der handler om at alle altaner tilskrives en aktuel værdi for at være retvisende i f.t. værdiansættelse – nu hvor alle de mulige boliger har fået altan. Formanden støttede forslaget og understregede, at det indebar at bestyrelsen og administrator i samarbejde med nuværende valuar fastsætter en værdi per altan efter denne generalforsamling og det godkendte regnskab. Denne værdi ligger herefter til grund for kommende værdiansættelser. Dirigenten spurgte om der var ønske om skriftlig afstemning. Det var ikke tilfældet. Ingen var imod forslaget. Forslaget blev

herefter vedtaget enstemmigt. **C. To forslag fra Johnny Sander om linoleum på hovedtrapper: 1. Linoleum hovedrengøres. 2. Rengøringsplan etableres så de forbliver rene :** Johnny Sander forklarede baggrunden for forslaget herunder bl.a. nødvendigheden af behandling af linoleum ind i mellem. Formanden mente at linoleummet i sær i nr. 31 og vel også i nr. 1 var i rimelig stand men at det var i lidt ringere stand i nr. 33. Han mindede om at den slags beslutninger principielt kræver en prioritering også af økonomien hertil. Benny Damm supplerede med at udgiften nok lå aktuelt omkring 15000 kr pr. opgang. D.v.s. 45.000 kr for tre opgange. Der blev gjort opmærksom på at der var lidt fugtigt under køkkentrappen i nr. 31 ved nedgangen til kælderen. Bestyrelsen ville se herpå. Forsamlingen var enig i at bestyrelsen danner sig et samlet overblik og tager stilling. **D. Forslag fra Johnny Sander om betaling for kælderrum . 1/3 af den totale indtægt deles med antal kælderrum. Der er 11 kælderrum. Resten af indtægten deles med kvadratmeterantallet og afregnes i f.h.t. de kvadratmetre rummet er:** Johnny Sander forklarede forslaget. Der er tale om en opfølgning fra drøftelserne på generalforsamlingen sidste år. Det sigter på at gøre betalingen mere retfærdig for den enkelte i lyset af størrelserne af de enkelte kælderrum. Formanden nævnte at så stor forskel var der ikke på kældrenes størrelse . Groft taget er der en ret stor kælder og resten er mere eller mindre ens i størrelsen. Rune Chr. Havde en af de mindste kældre og kunne heller ikke se formålet med at følge forslaget der i øvrigt medfører et arbejde i praksis. Formanden støttede dette og mindede om at generalforsamlingen sidste år blev enig om en beskeden forhøjelse af kælderlejen. Forslaget ville i praksis medføre, at enkelte kældre fik en mindre merudgift og andre en mindre besparelse men samlet set samme indtægt for foreningen. Så der var tale om et arbejde der ikke gav nævneværdige praktiske resultater. Johnny Sander valgte herefter at trække forslaget tilbage.

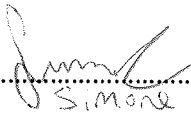
5. **Valg: 1. Valg af formand : Jesper Hartvig Pedersen er villig til genvalg for en etårig periode:** Dirigenten oplyste at der ikke var anmeldt andre kandidater og spurgte forsamlingen om der var andre kandidater. Det var ikke tilfældet. Herefter blev JHP genvalgt enstemmigt og med akklamation. **2. Valg af bestyrelse i øvrigt: Rune Christensen og Mads Thomsager er på valg. Begge er villige til genvalg for en toårig periode:** Dirigenten oplyste at foreningen med forslaget vendte tilbage til hovedreglen med at vælge 2 bestyrelsesmedlemmer på gen.forsamlingerne hvert andet år, som det blev aftalt på generalforsamlingen i 2025. Dirigenten spurgte om der var andre kandidater. Det var ikke tilfældet. Rune Chr. Og Mads T. blev herefter genvalgt enstemmigt og med akklamation. **3. Valg af suppleant til bestyrelsen: Bestyrelsen indstiller genvalg af Simone Rosenløv (31, 3. tv.):** Dirigenten spurgte om der var andre kandidater . Det var ikke tilfældet. Derfor blev Simone genvalgt enstemmigt og med akklamation. **4. Valg af administrator: Bestyrelsen indstiller genvalg af Lis Guldager Eggert :** Formanden benyttede lejligheden til at takke Lis for indsatsen i endnu et år og for det gode samarbejde og samspil. Herefter blev Lis genvalgt enstemmigt og med akklamation. **5. Valg af revisor: Bestyrelsen indstiller genvalg**

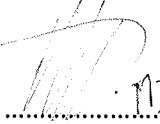
af foreningens revisor Albjerg: Dirigenten konstaterede at forslaget var vedtaget enstemmigt.

6. **Eventuelt:** Dirigenten oplyste at bestyrelsen ikke havde emner under eventuelt og spurgte om medlemmerne havde ? Agnete Bjerre spurgte om hvornår den nye udendørs vandhane sættes op ? Rune Christensen svarede at det vil ske snart her i foråret. Anders Hoff Norking spurgte til hvornår tagrenden mod gården blev lavet. JHP nævnte at forberedelserne var sat i gang og lovede at rykke for arbejdet der kræver lidt. Det var Anders Hoff N. tilfreds med .Ringeklokken uden for opgangen i nr. 33 virker ikke så godt. Det kan være at klokken skal have lidt voks Flere var generet af cigaretskod i gården som små legende børn ikke skal pille ved. Formanden pegede på det paradoksale i nu er der sat 3 askebægre op ved køkkentrapperne i gården og så ligger der alligevel en del cigaretskod. Efter debat blev der enighed om at sætte en seddel op herom i opgange m.v. Formanden formulerer denne. En andelshaver bad de andre medlemmer om at sige til børnene at de ikke måtte sparke forbold mod vinduerne i huset.

Kasper Rasmussen spurgte om der kunne sættes enten en lås eller anden form for lukning på døren til containerrummet i gården fordi der ind i mellem kommer ubudne gæster den vej. Beny Damm forklarede at det ikke var så let i praksis. Fordi det er en fælles lås skraldemændene forskellige firmaer tidligere brugte. Nu er den fjernet – hvilket gør deres arbejde lettere men åbner gården. Viceværtten til udlejningsejendommen oplyser at de gerne vil have deres port til Skt. Kjelds Pladstil at virke igen men at porten ofte udsættes for hærværk. Derfor står den p.t. åben. Det er endvidere tit let at komme ind i gården fra porten i Sankt Kjelds Gade eller over hegnet. Benny Damm konstaterede, at de automatiske døre til kældergennemgangen og cykelkælderen fungerer til medlemmernes tilfredshed og der holdes god orden i cykelkælder og i kælderrummet med barnevogne m.v. Formanden støttede dette. Endvidere nævnte Benny Damm at fælleskældrene bliver brugt og det er dejligt. Folk rydder normalt op hurtigt. Formanden var helt enig og præciserede at fællesovnen et par gange havde været tændt selv om der ikke var nogen i køkkenet. Det bør undgås.

Dirigenten konstaterede herefter at klokken var 21.15 og generalforsamlingen var slut.


Simon Rosenløv


M. Thomsen


Rune Christensen


B. Damm


B. Damm

Lærertant, Pedersen

(formand, dirigent og referent)