



## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B SKOLEHOLDERGÅRDEN AF 1997

Den 21. oktober 2019, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 på biblioteket, Rentemestervej 76, 2400 København NV, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fælleshusets beretning og eventudvalgets beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Forslag.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter ifølge turnus. Bestyrelsesmedlemmerne Alexander Olin Barfoed og Søren Buhl Simonsen er på valg. Suppleant Ingvi Örnolfsson og Jirina Olin Barfoed er på valg.
8. Valg af Fælleshusudvalg og Eventudvalg.
9. Eventuelt.

### **Ad pkt. 1.**

Bestyrelsesformanden, Alexander Olin Barfoed bød de forsamlede velkommen og foreslog administrator, advokat Niels Hupfeld som dirigent, hvilket de forsamlede tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet 60 andelshavere var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

## Ad pkt. 2.

Bestyrelsen aflagde i fællesskab beretning for det forgange år og indholdet af beretningen fremgår i overskrifter af vedhæftede materiale, som blev forevist på generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste bl.a., at man i årets løb har fået foretaget maling af opgangene i Præstelængen 16-32, Skoleholdervej 33-37 og pt. er man i gang med at få malet opgangene i Degnestavnen 21-37.

Bestyrelsen har fået opsat hjertestarter på facaden, forøget sikkerheden på legepladsen ligesom taghætter er blevet udskiftet/opsat.

Bestyrelsen oplyste, at man har fået udarbejdet en drifts- og vedligeholdelsesplan for den fremtidige vedligeholdelse af foreningens ejendom. Denne vil i nær fremtid blive lagt på foreningens hjemmeside.

Af planen fremgår det, at andelsboligforeningens ejendom overordnet er i god vedligeholdelsesmæssig stand bortset fra ejendommens vinduer, der er over 25 år gamle og er i en sådan stand, at de formentlig skal udskiftes i en ikke al for fjern fremtid.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at man i det forgange år har arbejdet med et altanprojekt på baggrund af tidligere drøftelser på generalforsamlinger herom. I den forbindelse har bestyrelsen valgt at lade sig bistå af en professionel rådgiver og et altanprojekt er indsendt til kommunen. Endvidere har bestyrelsen haft professionel byggeteknisk rådgiver til at se på andelsboligforeningens vinduer.

Når der er modtaget svar fra Københavns kommune vedrørende altanprojektet, forventer bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor man træffer beslutning om, hvorvidt der skal ske noget i henseende til altaner og eventuelt vil tillige en udskiftning af foreningens ejendoms vinduer blive behandlet på denne generalforsamling. Umiddelbart forventer bestyrelsen, at den ekstraordinære generalforsamling kommer til at finde sted i foråret 2020.

Endvidere redegjorde bestyrelsen for den fremadrettede økonomi i andelsboligforeningen og om, at bestyrelsen i det kommende år forventer at iværksætte maling af de resterende opgange på Degnestavnen samt opgangene på Birkedommervej, således at alle opgange i foreningen bliver malet, ligesom man vil fortsætte arbejdet med afklaring/evt. opstart af et egentligt altanprojekt.

Bestyrelsen vil endvidere ombygge og udvide skurene til renovation i gården samt bygge et ekstra skur til barnevogne samt herunder sørge for udvidede parkeringsforhold for ladcykler.

Dette vil bl.a. medføre, at man får større renovationsskure, således at man lever op til kommunens krav til samme, hvilket desværre ikke er tilfældet dags dato.

Der var herefter anledning til at kommentere på bestyrelsens beretning.

En andelshaver anmodede bestyrelsen om at opgøre udgifterne til de større arbejder, der forventes iværksat i indeværende år. Bestyrelsen oplyste, at man forventer, at mallerudgifterne til maling af de resterende opgange kommer til andrage ca. kr. 1.2 mio.

Til almindelig løbende vedligeholdelse af foreningens store ejendom, vil der formentlig skulle bruges ca. kr. 1 mio.

Endelig forventer man at skulle afholde en udgift på ca. kr. 1 mio. til de nye skure i gården.

På forespørgsel fra en andelshaver om, hvorvidt der forelå en færdig gårdplan, oplyste bestyrelsen, at der ikke er taget stilling til, hvordan gården skal se ud fremadrettet. Der er alene indhentet tegninger til inspiration for bestyrelsen og foreningens medlemmer. Alle er fortsat velkomne til at fremkomme med forslag hertil. Det eneste man har truffet beslutning om nu er etablering af de nye skure, således at man bl.a. lever op til de kommunale krav i henseende til affaldstømning.

Et par andelshavere forespurgte til bestyrelsens økonomiske råderum, hvortil administrator svarede, at bestyrelsen er underlagt det budget, som vedtages på hvert års generalforsamling. Det er primært vedligeholdelsesudgiften, der er afsat i budgettet, som er interessant for bestyrelsen, eftersom alle de øvrige udgifter stort set er givne på forhånd.

Efter en del yderligere spørgsmål til bestyrelsens beretning blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

### **Ad pkt. 3A.**

Fælleshusudvalgets repræsentanter aflagde beretning for det forgange år og oplyste i den forbindelse, at Fælleshuset har været udlejet 101 gange i de sidste 13 måneder. Endvidere har Degnekælderen været udlejet 19 gange. Den mere beskedne udlejning af Degnekælderen skyldes at denne har været lukket i en periode.

Fremadrettet arbejder fælleshusudvalget på at få automatiseret udlejningen, således at man i højere grad digitalt kan reservere Fælleshuset henholdsvis Degnekælderen.

Internet er kommet op i Fælleshuset og man har bestilt en ny opvaskemaskine. Endvidere vil man have udbedret gulvet, som fremstår klistret og ikke i særlig brugbar stand.

Endelig har man fået etableret Mobile Pay og vil også fremadrettet gennemføre en tilfredshedsundersøgelse.

### **Ad pkt. 3B.**

Dernæst aflagde eventudvalget beretning for det forgangne år og oplyste herunder, at man har gennemført fælles spisning, hvilket var en stor succes, men også meget ressourcekrævende. Alle interesserede er velkomne til at deltage i eventudvalgets arrangementer og er også velkomne til at fremkomme med forslag hertil. Flere fælles spisninger vil kunne gennemføres, såfremt flere frivillige melder sig til at deltage heri.

Der vil i år blive gennemført en juleevent for andelsboligforeningens beboere, som kommer til at foregå den 15. december 2019. Alle er selvsagt velkomne til at deltage heri.

Der var ingen spørgsmål til, hverken fælleshusudvalget eller eventudvalget, men de forsamlede takkede deltagerne i begge udvalg for det arbejde, som de havde udført i det forgange år.

### **Ad pkt. 4.**

Administrator, advokat Niels Hupfeld gennemgik årsregnskab med resultatopgørelse og balance indeholdende forslag om ansættelse af andelskronen.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål, herunder en kortfattet debat angående den foreslåede stigning i andelskronen til kr. 10.250,00 pr. m<sup>2</sup>, blev årsregnskabet inklusiv den af bestyrelsen foreslåede andelskrone sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

### **Ad pkt. 5.**

Advokat Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for det igangværende år, som ikke indeholdt forslag om stigning i boligafgiften.

Efter enkelte spørgsmål til budgettet, blev dette sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### **Ad pkt. 6.**

#### **Forslag 1:**

Fælleshusudvalget stillede forslag om vedtagelse af en særlig husorden for beboerlokalerne af følgende ordlyd: *"en lejer af fælleshuset må ikke overskride åbningstiderne for brugen af huset. Fra søndag til torsdag betyder det, at huset skal være forladt kl. 23.00. Fredag og lørdag skal huset være forladt kl. 01.00. Lejerne af fælleshuset har pligt til at overholde bestemmelserne angående lyd og støj gener fra huset. Det betyder, at der skal være stille i huset fra kl. 23.00. Døre og vinduer skal ligeledes være lukket fra kl. 23.00. Lejerne af Degnekældereren*

*må ikke overskride åbningstiderne for brugen af lokalet. Fra søndag til torsdag skal lokalet være forladt kl. 21.00. Fredag og lørdag skal lokalet være forladt kl. 22.00 og der skal være stille i lokalet fra kl. 21.00."*

Fælleshusudvalget motiverede forslaget med, at de har savnet bemyndigelse til effektivt at kunne sanktionere lejere, der bryder lejevilkårene i forhold til især støjgener.

Der udspandt sig en kort debat om forslaget, hvorefter dette blev sat til afstemning. 25 stemte for forslaget og 14 stemte imod forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var vedtaget.

### Forslag 2:

Andelshaver Nikolaj Åbroe Møller og andelshaver Ingvi Örnolfsson stillede forslag om, at andelsboligforeningens vedtægters §12 stk. 1, blev slettet og erstattet af følgende ordlyd:

*"en andelshaver kan udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal godkende såvel lejeren som betingelserne for lejemålet. Bestyrelsens tilladelse kan kun gives i følgende tilfælde:*

- a) Når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode på maksimalt 2 år.*
- b) Hvis en andelshaver, der har boet i andelsboligforeningen i mindst 6 måneder, ønsker at udlåne eller udleje denne for en kortere periode på maksimalt 9 måneder.*

*Tilladelse til udlån eller udleje efter litra b kan kun gives samme andelshaver en gang hvert femte år uanset lejeperiodens længde og kun såfremt der i de foregående 5 år ikke er givet tilladelse efter litra a."*

Forslagsstillerne motiverede forslaget og gjorde herunder opmærksom på, at man med forslaget ønskede at gøre det lidt nemmere for andelshaverne at foretage udlejning i en periode på op til maksimalt 9 måneder, hvis man f.eks. var bortrejst på en jordomrejse eller lignende og i den forbindelse ønskede at fremleje sin lejlighed ud kortvarigt.

Det blev oplyst af forslagsstillerne at vedtagelse af forslaget ikke åbnede mulighed for udlejning via airbnb og lignende udlejningsbureauer.

Der udspandt sig en længere debat omkring forslaget og dets vedtagelse, hvorunder det kom frem, at der ikke var tale om nogen begrænsning i de nugældende regler for fremleje af andelsboliger med forslaget.

De gamle regler bliver ikke ændret i negativ retning for andelshaverne, men vedtagelse af forslaget vil medføre en forøget mulighed for andelshaverne til at foretage fremleje.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med mere end det fornødne flertal til vedtægtsændring.

Da der er tale om forslag om vedtægtsændringer, der kræver kvalificeret flertal og mindre end 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, oplyste dirigenten, at forslaget alene var foreløbigt vedtaget. Forslaget kan genfremsættes på en kommende generalforsamling for endelig vedtagelse, såfremt det på denne generalforsamling tillige opnår 2/3 flertal blandt de fremmødte, uanset antal fremmødte.

### **Ad pkt. 7.**

Til valg som formand for bestyrelsen genopstillede bestyrelsesformand, Alexander Olin Barfoed. I tillæg hertil stillede andelshaver Tina Tabitha Andersen op til formandsposten.

Efter skriftlig afstemning konstaterede dirigenten, at Tina Tabitha Andersen fik 12 stemmer, Alexander Olin Barfoed fik 47 stemmer og som følge heraf var Alexander Olin Barfoed valgt som formand for bestyrelsen.

Som menigt bestyrelsesmedlem genopstillede Søren Buhl Simonsen og han blev genvalgt uden modkandidater.

Som suppleanter blev valgt Jirina Olin Barfoed samt Bo Høegh Frederiksen og begge blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Alexander Olin Barfoed, formand	(2 år)
Nicolaj Åbroe Møller, kasserer	(1 år)
Søren Buhl Simonsen, bestyrelsesmedlem	(2 år)
Oliver Møller, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Emilie Munch Johnson, bestyrelsesmedlem	(1 år)
Jirina Olin Barfoed, 1. suppleant	(1 år)
Bo Høegh Frederiksen, 2. suppleant	(1 år)

### **Ad pkt. 8.**

Til fælleshusudvalget blev genvalgt Jirina Olin Barfoed, Johannes Dyhr, David Okulu og som nye medlemmer af fælleshusudvalget blev valgt Audrius Radziunas og Maja Andersen.

Eventudvalgets medlemmer består efter valg af: Jirina Olin Barfoed, Camilla Winther Brønby, Sara Møller-Damgaard, Keren Rahbek, Malene Winther Brønby, Aurelia Boelsbjerg og Amalie Gudiksen.

### **Ad pkt. 9.**

Et par andelshavere efterspurgte gennemførelse af oprydning i kælderrummet til opbevaring af motorcykler.

En anden andelshaver efterspurgte etablering af mere tørreplads i gården, ligesom der blev forespurgt til etablering af en tænd/sluk funktion på lamperne ved affaldscontainerne.

På forespørgsel fra andelshavere oplyste bestyrelsen, at alle andelshavere var velkomne til at komme med forslag til den fremtidig udformning af gården.

En andelshaver opfordrede bestyrelsen og dermed den samlede andelsboligforening til at benytte de kompetencer, der var hos andelshaverne i den store andelsboligforening.

En anden andelshaver gjorde opmærksom på, at de, som rådgiver bestyrelsen, er professionelle og står til ansvar herfor økonomisk, ifald deres rådgivning er forkert. Det vil ikke være tilfældet, hvis man benytter andelshavernes egne kompetencer eller støtter sig op af samme.

Endelig forespurgte en andelshaver til muligheden for udvidelse af den nuværende ordning til åbning og lukning af porten i gården. Bestyrelsen oplyste, at man for nærværende ikke havde prioriteret dette under kommende arbejdsopgaver.

Da der ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævede dirigenten denne, idet han takkede for god ro og orden.

Som dirigent

---

Advokat Niels Hupfeld

I bestyrelsen:

---

Alexander Olin Barfoed

---

Nicolaj Åbroe Møller

---

Oliver Møller

---

Emilie Munch Johnson

---

Søren Buhl Simonsen

*Andelsboligforeningen henviser til, at diverse information om ejendommen samt materiale m.v. kan hentes på foreningens hjemmeside: [www.skoleholdergaarden.dk](http://www.skoleholdergaarden.dk)*



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Hupfeld

---

Som Administrator NEM ID  
PID: 9208-2002-2-479905432377  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 09:57:27  
Underskrevet med NemID

## Niels Hupfeld

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-479905432377  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 09:57:27  
Underskrevet med NemID

## Niels Hupfeld

---

Som Referent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-479905432377  
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 09:57:27  
Underskrevet med NemID

## Alexander Olin Barfoed

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)  
PID: 9208-2002-2-815784310013  
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2019 kl.: 10:21:40  
Underskrevet med NemID

## Søren Buhl Simonsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-599990428229  
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2019 kl.: 15:21:10  
Underskrevet med NemID

## Emilie Munch Johnson

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-706641025191  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2019 kl.: 20:53:57  
Underskrevet med NemID

## Nicolaj Åbroe Møller

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Skoleholdergården af 1997 (127)  
PID: 9208-2002-2-169610595114  
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2019 kl.: 16:48:27  
Underskrevet med NemID

## Oliver Knights Møller

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-289450300324  
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2019 kl.: 20:07:39  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: cbe4f3boxQKt3088t1377