År 2024, den 12. november kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Halgreen i foreningens lokale ved Halgreensgade 9.

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.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 75 andele var 22 til stede, heraf 5 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af dagsordenens forslag om vedtægtsændringer, jf. punkt 6a og 6c.

2. Valg af referent.

Som referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig.

3. Bestyrelsens beretning.

Formand Nicolas Lauridsen aflagde på bestyrelsens vegne beretningen.

Bestyrelsen kører en stram økonomisk styring.

Foreningen har renoveret facaden på Holmbladsgade.

Der har været et akut problem på facaden ind mod gården. Det er blevet udbedret.

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

4. Godkendelse af årsrapport for 2023/2024. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2023/2024, herunder de centrale nøgleoplysninger.

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

5. Godkendelse af budget 2024/2025.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2024/2025.

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2024/2025 var enstemmigt godkendt.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste nærmere om den nye foreløbige grundværdi. Foreningen skal til at betale mere i grundskyld. For 2024 har foreningen betalt ca. kr. 222.000. Når grundskylden er fuldt indfaset, skal foreningen i stedet betale ca. kr. 576.000 om året. Foreningen vil fra 2025 og frem hvert år skulle betale yderligere ca. kr. 27.000 i grundskyld. Foreningen vil nå op på den fuldt indfasede grundskyld om ca. 13 år. Den nye grundværdi er foreløbig, og den kan derfor blive ændret. Klagemuligheden er ikke åben endnu, og det vides ikke, hvornår den åbner.

6. Indkomne forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om en ny § 11 og tilføjelse til § 21 til foreningens vedtægter.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget, og diverse spørgsmål blev besvaret.

Når man køber en andelslejlighed, er det en god idé at tage en fagmand med.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil der snarest blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages i uændret form, uanset hvor mange der er til stede.

Det foreløbigt vedtagne forslag vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

b. Forslag fra bestyrelsen om, at afsnittet om beboerlokalet udgår af husorden.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Lars Pedersen forklarede nærmere herom. Udlejningen af beboerlokalet er administrativt blevet for tungt, og bestyrelsen har simpelthen ikke tid til det.

Lokalet har ikke været brugt meget.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at den ikke har undersøgt muligheden for at anvende lokalet til et erhverv.

Bestyrelsen har dårlig erfaring med, hvis der bare gives fri adgang til lokalet.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder et par beboere meldte sig til gerne at ville være primus motor på driften af beboerlokalet.

Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage.

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

c. Forslag fra Michel Kruszelnicka, Halgreensgade 5, 3. th. og Maja Buhl, Halgreensgade 11, 1. om ændring af vedtægternes § 12, stk. 3, således at korttidsudlejning og home-exchange ikke længere er lovligt.

Forslaget var vedlagt indkaldelsen som bilag 2.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og forslagsstiller Maja Buhl forklarede nærmere herom, herunder om baggrunden for, at forslaget stilles.

Der var en nærmere debat om forslaget og korttidsudlejningen i ejendommen, herunder at ordensreglerne også skal overholdes ved korttidsudlejning.

Der er forskel på fremleje og korttidsudlejning.

En andelshaver gav udtryk for, at bestyrelsen bør sørge for, at reglerne overholdes, når der korttidsudlejes.

Der var herefter en nærmere debat om forslaget og om korttidsudlejningen i ejendommen. Her blev der sat fokus på en række udfordringer ved korttidsudlejningen.

Bestyrelsen oplyste, at den har fået meget få henvendelser om, at der korttidsudlejes. Bestyrelsen sendte en reminder ud før sommerferien om, at beboerne skal give bestyrelsen besked.

Forslaget blev forkastet med 10 stemmer for og 12 stemmer imod, men flere var enige om, at der kom en god diskussion ud af forslaget.

7. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Runa Groth, og som nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Tina Warming, Dea Mørk-Jensen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Jonas Bülow-Olsen.

Som 1. suppleant for 1 år nyvalgtes Maja Buhl og som 2. suppleant nyvalgtes Linnea Otterstrøm.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Nicolas Lauridsen (formand) – genvalgt den 16. november 2023 for 2 år.
Lars Pedersen - valgt den 16. november 2023 for 2 år.
Runa Groth – genvalgt den 12. november 2024 for 2 år.
Tina Warming – nyvalgt den 12. november 2024 for 2 år.
Dea Mørk-Jensen – nyvalgt den 12. november 2024 for 2 år.
Jonas Bülow-Olsen – nyvalgt den 12. november 2024 for 1 år.

1. suppleant Maja Buhl – valgt den 12. november 2024 for 1 år.
2. suppleant – Linnea Otterstrøm - valgt den 12. november 2024 for 1 år.

8. Eventuelt.

Bestyrelsen oplyste, at skadedyrforsikringen er på vej. Den er dog meget dyr.

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

Arbejdsdagen blev aflyst på grund af manglende hænder i bestyrelsen. En beboer gjorde opmærksom på, at parasollen bør flyttes indenfor.

En andelshaver gav udtryk for, at arbejdsdagen bør rykkes væk fra vintermånederne.

Bestyrelsen oplyste, at beboerne skal huske ikke at lade porten stå åben. Beboerne skal også huske at lukke bagdørene.

En andelshaver foreslog, at der eventuelt monteres en dørpumpe på døren op til loftet i nr. 3.

Hvis ens dørtelefon ikke virker, skal man skrive til viceværten. Der er problemer med dørtelefonen i nr. 5. Ejendommen er måske ved at være moden til en udskiftning af anlægget.

Der var en nærmere debat om swappen, valuarvurdering m.v.

--oo0oo--

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.22.

Som dirigent og referent:

_____

Bente Skovgaard Alsig

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

Vedtægtsændring omkring andelshavers forandringer

BILAG 1

§ 11 Forandringer	Forslag til ændring § 11 Forandring
Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.	Stk.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med planlovgivningen, byggelovgivning samt offentlige forskrifter i øvrigt. Forandring af el, vvs- og gasinstallationer skal udføres af autoriserede håndværkere i henhold til Statens Byggningsforsknings Instituts vejledninger (SBI-vejledninger) samt Dansk Standards normer inden for byggeri og anlæg (DS-normer). Forandringer vedrørende vægge og gulve i vådrum skal udføres af kvalificerede håndværkere og tillige i henhold til Statens Bygningsforsknings Instituts vejledninger (SBI-vejledninger) samt Dansk Standards normer inden for byggeri og anlæg (DS-normer).
Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.	Stk. 2 Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger, inden de bringes til udførelse. Med anmeldelsen skal følge en projektbeskrivelse med tilhørende tegninger. Vurderer bestyrelsen, at ansøgte forandringer ikke vil blive udført i overensstemmelse med § 10, stk.1, eller at forandringerne vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse mod forandringerne. Ønsker bestyrelsen at gøre indsigelse, skal indsigelse foreligge inden 3 uger efter anmeldelsen, og udførelsen af forandringerne skal udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen,	Stk. 3 I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet udføres, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.
Stk. 4 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 og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.	Stk. 4 I tilfælde hvor forandringer kræver ændring af fællesejendommen, herunder fælles forsynings- og afløbsledninger m.v., skal bestyrelse desuden godkende forandringerne forud for disses udførelse, eventuelt betinget af en række krav til udførelsen, ligesom udførelsen efterfølgende skal synes af en sagkyndig udpeget af bestyrelsen, og andelshaveren skal refundere foreningens udgifter hertil. Såfremt en andelshaver ved inddækninger eller lignende hindrer eller besværliggør foreningens adgang til og/eller ændring af fælles forsynings- og afløbsledninger, skal andelshaveren selv bekoste foreningens merudgifter forbundet hermed.
Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves	Stk. 5 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

Vedtægtsændring omkring andelshavers forandringer

byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.	svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.
	Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, hvilket til enhver tid påhviler andelshaveren.
	Stk. 7 Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.
	Stk. 8 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

Vedtægtsændring omkring andelshavers forandringer

	Stk. 9 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.
	Stk. 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 og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

I § 24, stk. 1 tilføjes en ny litra C med følgende tekst:

"Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager retablering inden udløbet af en frist, jf. § 11, stk. 9."

Litra C-H bliver herefter litra D-I.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 12. november 2024.

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

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."

Bente Skovgaard Alsig
Dirigent
På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater
Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7
IP: 81.7.xxx.xxx
2024-11-26 12:44:02 UTC

Mit ID

Bente Skovgaard Alsig
Advokat
På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater
Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7
IP: 81.7.xxx.xxx
2024-11-26 12:44:02 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: NM72L-4I22Y-80L74-OXZIL-ATEF1-GJWTD

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 tidsstemplet 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**