

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)

JENS LARSEN (L)

BJØRN NIELSEN

Generalforsamlingsreferat

Torsdag den 3. marts 2022 kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Julius Blomsgade 11 – 13 med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Forslag.
 - A. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at optage et 30 årigt fastforrentet annuitetslån på 2.250.000 kr. til finansiering af etablering af 9 altaner til de andelshavere, der har ønsket altan. Det betyder en forhøjelse af beløbsgrænsen til den bemyndigelse, der blev vedtaget på papirgeneralforsamlingen den 30. november 2020 med 450.000 kr.
 - B. Tine Hugan og Anne Charlotte Tiedemann foreslår, at der under husordenens punkt 12 øverste tilføjes: **"Henstilling af ting på flugtveje og fællesarealer – efter klage over nævnte, afgiver bestyrelsen pågældende andelshavere 14 dages varsel til at fjerne effekterne. Sker dette ikke, fjernes effekterne for pågældende andelshaveres regning, som opkræves de afholdte udgifter."**
 - C. Bestyrelsen foreslår ændring af husorden vedrørende fordeling af loft og kælderrum og betaling for ekstra rum, således:

Ny model til fordeling af ekstra loft- og kælderrum

Bestyrelsen indstiller til en ny model for en mere retfærdig fordeling af loft- og kælderrum. Modellen tager udgangspunkt i, at hver lejlighed har et kælderrum og efter anciennitet mulighed for at leje ledige loft- og kælderrum for 1.200 kr. om året / 100 kr. om måneden.

Nuværende formulering:

9. Kælder og loftrum.

Hver lejlighed har ret til et kælderrum. Loftrum tildeles efter anmodning, og efter anciennitet i foreningen. Dog har de som har udvidet på 5.sal ikke forsteret til loftrum, med mindre andre ikke ønsker et. Herudover er der adgang til et fælles tørrerum på 5. sal.

Kælder- og loftrumene skal være aflåste, forsynet med navneskilt og eventuelle vinduer skal holdes lukkede. Benzin og andre brandbare væsker må ikke opbevares i rummene.

Det er ikke tilladt at have effekter stående på fællesarealerne, hverken i kælder eller på loftet.

Der er opsat affugter i kælderen. Derfor skal vinduerne holdes lukket og døren til bagopgang og gård skal

holdes lukket.

Forslag til ny formulering

9. Kælder og loftrum.

Hver lejlighed har ret til **et** kælderrum. Ledige kælder- og loftrum annonceres til alle på mail og tildeles af bestyrelsen efter anciennitet. Hvis man bytter sit kælderrum til et andet, fordeles det ledigblevne rum jf. ovenstående.

Overskydende kælder- og loftrum udlejes til andelshavere for 100 kr. pr. måned / 1.200 kr. pr. år uanset stand eller størrelse. Et ledigt kælder- eller loftrum annonceres til alle og fordeles efter anciennitet, når ledigt.

Opkrævning af leje for ekstra kælder- eller loftrum, sker for alle med mere end et kælder- eller loftrum fra 1. juni 2022 sammen med boligafgiften. Betaling er pr. ekstra kælder- eller loftrum.

Kælder- og loftsrummene skal være aflåste, forsynet med navneskilt og eventuelle vinduer skal holdes lukkede. Benzin og andre brandbare væsker må ikke opbevares i rummene.

Det er ikke tilladt at have effekter stående på fællesarealerne, hverken i kælder eller på loftet.

Der er fælles adgang til tørreloft på 5. sal.

Der er to affugtere i kælderen. Derfor skal vinduerne holdes lukket og døren til bagopgang og gård skal holdes lukket.

Motivation

Der er p.t. 20 kælderrum og 6 loftrum til 17 andelshavere. Det vil fuldt udnytte give 9 ekstra rum til udlejning svarende til ca. 900.- kr. månedligt eller ca. 11.000 kr. årligt.

- D.** Leyla Omraminejad foreslår lejemål af kælderrum under "butikken", 11, st. th. annulleres og kælderrum indgår til fordeling, således:

"Følgende forslag om at sløjfe leje af kælder under nr. 11, st. tv. på beløbet 461 kr. per måned – så ingen andelshaver betaler højere årlig afgift end andre beboere for fælles arealer.

I forbindelse med ovenstående, kan kælderrum herefter indgå i bestyrelsens ligelige re-fordeling af opbevaringsrum i foreningen.

Lem og nedgang (i Laylas lejlighed til kælder) lukkes af, i tråd med at butikken i sin tid er lavet om til beboelse, og for at lukke af for opstigende fugt og kulde. Prisover-slag lyder på 5 – 10.000 kr. og dækkes af foreningen"

"Sidebemærkning til forslag:

Personligt anbefaler jeg bestyrelsen at rummet ikke benyttes henover forår/sommer 2022, for at vurdere om rummet kan bruges til opbevaring efter der er kommet af-fugter op.

Dette grundet meget høj luftfugtighed/våd mur pga opstigende grundvand."

- E.** 1. Anne Charlotte Tiedemann foreslår ændring af vedtægternes § 24.3, således:

"eller på lignende måde" bliver slettet og ændres til "og sendes pr. email."

(Så har alle mulighed for at se forslag både pr. opslag i opgang og pr. mail.

Vi var flere der ikke opdagede forslag på opslagstavlen sidst, og derfor godt med både opslag og email).

2. Anne Charlotte Tiedemann foreslår ændring af vedtægternes § 29.2, således:

"1. Bestyrelsen sørger for at referat fra bestyrelsesmøde bliver lagt ud på vores hjemmeside under nuværende "Mødereferater"."

(Så kan dem der har et behov for det, se hvad der bliver arbejdet med, og bestyrelsen kan referere til vores hjemmeside.).

"2. Bestyrelsen sørger for at vores hjemmeside er opdateret."

- F.** Camilla Jul Bastholm og Jacob Jul Nørup foreslår godkendelse af tegning/aftale om udvidelse af Julius Bloms Gade 11, 4. sal th. (Camillas og Jacobs andel), således:

Godkendelse af tegning / aftale om udvidelse JBG 11, 4. th.

Camilla Jul Bastholm og Jacob Jul Nørup, Julius Bloms Gade 11, 4. th. anmoder GF om godkendelse til at færdiggøre en ansøgning om byggetilladelse ved Københavns Kommune mhp. udvidelse med anslået 20 m². Udvidelsen vil færdiggøre fase 2 af vores igangværende byggeprojekt, hvor vi gerne vil give vores børn adgang til egne værelser. Processen gik i stå i 2019 pga. corona. Det er årsagen til, at vi har opbevaret børnenes møbler/ejendele i et ekstra loftrum og har haft byggematerialer på tørreloftet. Udvidelsen af lejligheden vil sikre en bedre udnyttelse af andelsforeningens areal og øge foreningens indtægter til fællesskabet via boligafgift. Anmodningen sker på baggrund af en beslutning på GF 2014, pkt. 5:

Ad punkt 5:

"Jacob Jul-Nørup forelagde sit forslag om at Julius Blomsgade 11, 4. th. og Julius Bloms Gade 13, 4. tv. kan udnytte det fulde areal af loftet svarende til lejligheden nedenunder. Forslaget blev vedtaget under forudsætning af at adgangen til tørreloftet ikke spærres, og at interesserede beboere har adgang til at kommentere de senere udarbejdede tegninger. 7 stemte for og 5 tilkendegav hverken at stemme for eller imod. Forslaget blev dermed vedtaget."

Areal og vilkår

Vi har fået en arkitekt til at udarbejde en tegning (nedenfor), der efterlever GF beslutningen fra 2014. Som

aftalt sikrer tegningen adgang til tørreloftet og en fremtidig udvidelse af lejligheden 11, 4. tv hindres ikke. Vi anmoder om, at bestyrelsen kan indgå en aftale, der svarer til den seneste udvidelse af 13, 4. tv, godkendt på en ekstraordinær GF i 2007. Til ordinær GF i 2008 stillede Tine Huga, 11, 4. tv, forslag om, at hun ved en fremtidig udvidelse får samme procentvise rabat (71,05%), som blev givet til Anne Charlotte Tiedemann 13, 4. tv i 2007. Rabatten dækker, at loftarealet indrettes til beboelse på andelshavers regning uden omkostninger for AB JBG 11-13. Tine Hugans forslag blev vedtaget. Vi anmoder om køb på tilsvarende vilkår.

g:

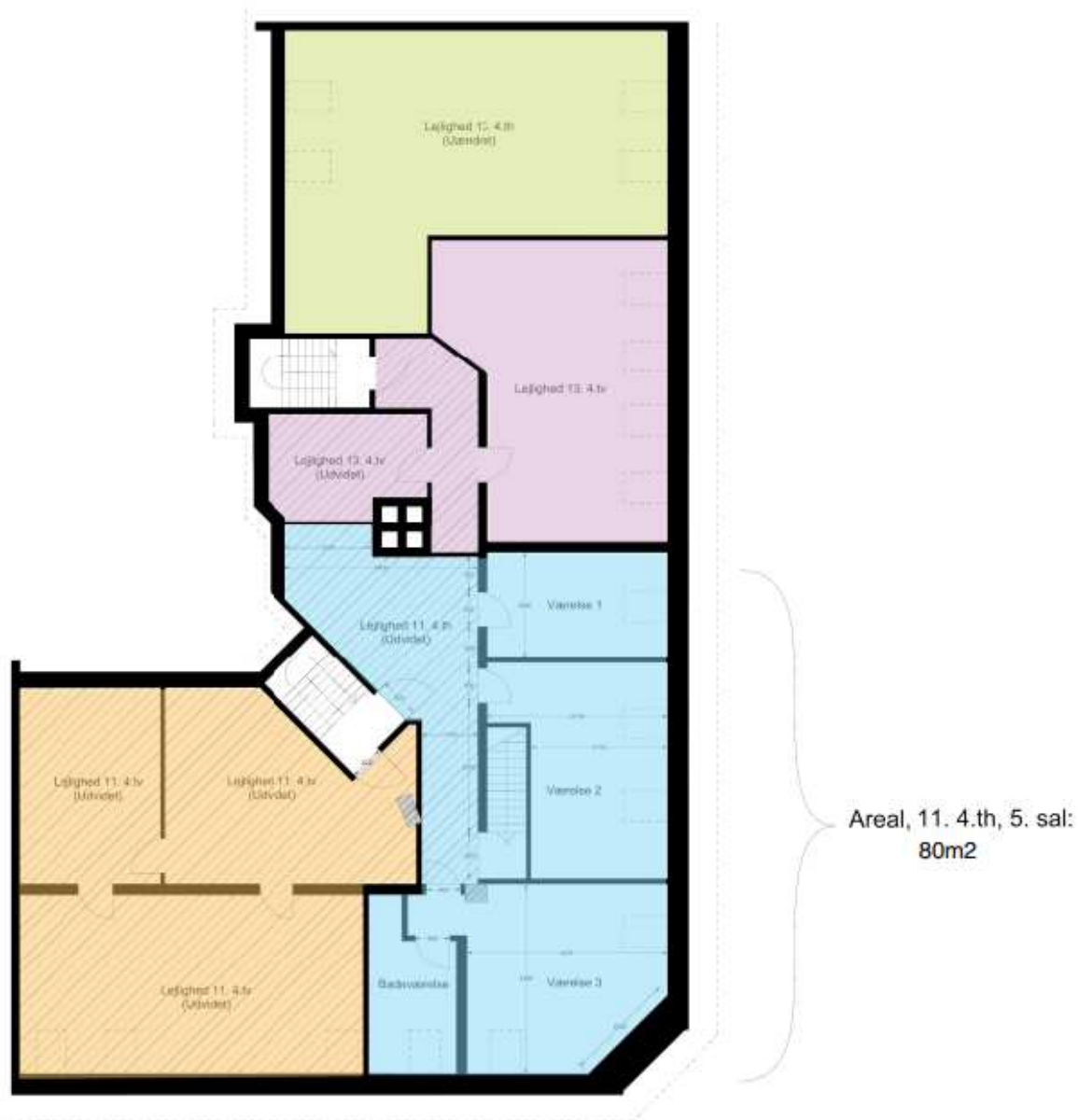
"Tine, nr. 11, 4. tv. stillede forslag om, at der for hendes lejlighed skulle være samme procentvise rabat, som var givet til nr. 13, 4. tv. Forslaget var begrundet i, at det i den oprindelige kontrakt var anført, at der skulle betales fuld andelsværdi, hvilket imidlertid var blevet aftalt ikke skulle være tilfældet for nr. 13, 4. tv. Flere deltagere mente, at der skulle ske konkret stillingtagen, og at den rabat, man skulle kunne opnå, skulle være personlig, og således ikke kunne overdrages. Efter en drøftelse konstaterede dirigenten imidlertid, at der var flertal for forslaget, som blev vedtaget.

Aftaler om udvidelser inkl. 13, 4. tv. fremgår under bilag til vedtægter på www.jbg1113.dk. Bemærk, at tørrerum i kælderen blev etableret i 2011 og nedlagt igen på GF 2013 efter anmodning fra 11, st. tv. Bemærk også at udvidelsen i 11, 4. th sker mellem 5./5. sal, hvorfor gennembrydning 4./5. sal skal ændres til 5./5. sal. I tillæg har vi tidligere betalt vores andel af himmelrumsprojektets fase 1 til ABF JBG 11-13.

Økonomi

Udvidelsen giver a AB JBG 11-13 en engangsindtægt på ca. 100.000 kr. (baseret på aktuel andelsværdi og anslået areal). Boligafgiften bliver 1:1 til de øvrige m² og giver AB JBG 11-13 en øget indtægt på ca. 925 kr. pr. mdr. eller 11.100 kr. pr. år (1,2% af den samlede boligafgift). Hertil kommer, at valuarværdien af AB JBG 11-13 svarer til beboede BBR m², hvorfor udvidelsen også medfører en mindre stigning i andelskronen/værdien. For at undgå at blive pålagt at skulle kassere børnenes møbler/ejendele og de byggematerialer, vi skal anvende til byggeprojektet, anmoder vi om tilladelse til i en periode frem til byggeriets afslutning at opbevare dette på loftet. Det vil primært ske i det loftrum, hvor vi pt. opbevarer børnenes ejendele og i begrænset omfang på tørreloftet, på en måde der sikrer adgang til andelshavers loftrum og tørrerum. En tilsvarende imødekommenhed var også proceduren ved de tidligere udvidelser af lejligheder i 2005 og 2008.

Arkitekttegning til forslag F:



5. sal, Fremtidig V2, 1:100

Ad pkt. 1) Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig og at 15 af foreningens medlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2) A: Den ønskede bemyndigelse til at optage et fastforrentet 30 årigt annuitetslån blev vedtaget med enstemmighed.

Ad pkt. 2) B: Forslaget drøftedes og blev vedtaget

Ad pkt. 2) C: Jacob forelagde forslaget. Indledningsvis blev det fremhævet, at en andelshaver kunne have et kælder- eller loftsrums. Det blev foreslået og vedtaget at fordeling ikke skulle ske efter anciennitet, men ved lodtrækning. Herefter sattes forslaget til afstemning og blev vedtaget.

Ad pkt. 2) D: Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 2) E 1): Forslaget blev vedtaget.

Ad pkt. 2) E 2): I stedet for en pligt til at lægge referater på hjemmesiden blev det vedtaget at bestyrelsen skal gøre referaterne tilgængelige for andelshaverne.

Ad pkt. 2) F: Jacob forelagde sit forslag. Tine mente anmodningen var i strid med tidligere aftaler, herunder om at der ikke måtte bygges over andres lejligheder.

Jacob oplyste at han ikke ville bygge over Tines lejlighed. Forslaget skal overholde den himmelrumsbeslutning og de aftaler, der er gengivet i et underskrevet dokument fra vinteren 2004/5.

Tine havde det underskrevne dokument, som hun ville sende til Morten fra bestyrelsen med henblik på at det kunne lægges på hjemmesiden.

Forslaget uden den sidste del om dispensation for at efterlade effekter på fællesarealer blev sat til afstemning. Alle stemte for undtagen Tine, der undlod at stemme, idet hun var urolig for flugtmuligheder over loftet ved brand.

Jacob ønskede sit forslag om dispensation for at opbevare gulvbrædder på tørreloftet og flyttekasser i et tørrerum sat til afstemning, idet han tiltrådte at dispensation kun blev givet for et år. Forslaget opnåede ikke flertal.

Referatet underskrives digitalt via NEMID af dirigenten og hele bestyrelsen.

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.”

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-03-08 13:04:58 UTC

NEM ID 

Jacob Jul Nørup Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-248607560820

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-03-08 23:28:13 UTC

NEM ID 

Morten Fangel Vernon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-542772827499

IP: 91.224.xxx.xxx

2022-03-09 07:35:01 UTC

NEM ID 

Kristine Bækholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243478231569

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-03-09 08:32:23 UTC

NEM ID 

Marie Lomholt Chemnitz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-554948308438

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-03-10 14:19:35 UTC

NEM ID 

Tina Kaare

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-435354192440

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-10 19:50:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 76EMA-HUU0Z-PJEW5-FCI3T-MEONU-F6H5W

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/validate>