

År 2020, den 15. juni, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kastanjebo på Bispebjerg Bakke, 6, 1., 2400 København NV.

Formanden Patrick Løvenskjold von Wildenradt bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent.**

---

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, 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 146 andelshavere var 63 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jf. vedtægtens § 24.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

---

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet nærværende referatet som **bilag 1**.

Der var enkelte spørgsmål omkring salg af lejelejligheder i foreningen, som blev besvaret.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at beretningen var godkendt uden håndsoprækning.

## **3. Forelæggelse af årsrapport for 2019, forslag til værdiansættelse, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten for 2019, herunder andelsnoten og væsentlige nøgleoplysninger.

Der var en kort drøftelse af andelsnoten.

Dirigenten kunne herefter konstatere årsrapporten, herunder andelskronen på 84,90 pr. generalforsamlingsdatoen var godkendt med 58 stemmer for, 4 imod og 1 hverken for eller imod.

## **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke forslag om ændring af boligafgiften.**

---

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2020.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet uden ændring i boligafgiften var godkendt ved håndsoprækning med enstemmighed.

## **5. Forslag.**

---

### **5.1) Forslag fra bestyrelsen:**

#### **"Vedr. vedtægternes § 12 (husorden)**

Det foreslås, at der indsættes et nyt stk. 3 med ordlyden: "(12.3) Husordenen kan fastsætte nærmere regler for brug af fælleslokaler og lignende. Disse er ligeledes bindende for alle beboere, andelshavere og andre brugere af disse faciliteter. Såfremt der udlejes faciliteter til beboere, kan foreningen via den ansvarlige lejers månedlige opkrævning af

husleje eller boligafgift opkræve en eventuel leje for brugen heraf, ligesom der kan opkræves erstatning eller gebyrer jf. de i husordenen nærmere fastsatte regler herfor."

Motivationen for forslaget er, at der med indvielsen og den kommende udlejning af foreningens beboerlokale er behov for en præcisering af, at reglerne for brugen fremgår af husordenen og skal re-spekteres, ligesom det synliggøres, at eventuelle skyldige beløb ifm. leje/brug af lokalet kan opkræves via huslejen/boligafgiften for de ansvarligere brugere af lokalet."

---

Formanden fremlagde og motiverede forslaget.

Der var herefter en debat om definitionen af brugere og andre, der ikke boede i foreningen, der formelt set kunne leje beboerlokalet. Bestyrelsen oplyste, at forslaget gik på, at man overlod det til bestyrelsen til enhver tid at træffe beslutning herom, men at der formelt set ikke i vedtægten var indføjet en bestemmelse om, at eksterne ikke kunne leje beboerlokalet. Et ændringsforslag til vedtægtsændringen blev drøftet, men ikke stillet.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var foreløbig vedtaget med alle stemmer for (62), 0 imod og 1 hverken for eller imod.

Idet forslaget opnåede 2/3 flertal af ja/nej stemmerne, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var tilstede på generalforsamlingen, kan forslaget vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med mindst 2/3 flertal af ja/nej stemmer, uanset hvor mange der er mødt, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.

## 5.2) Forslag fra bestyrelsen:

### "Vedr. vedtægternes § 23a (indkaldelse m.v.)

Det foreslås, at der tilføjes et nyt stk. 6 med ordlyden: "(23a.6) Al kommunikation fra bestyrelsen og administrationen skal som minimum være på dansk. Bestyrelsen og administrationen kan tilbyde at kommunikere på yderligere sprog, men er ikke forpligtet hertil. Andelshavere og øvrige beboere er selv ansvarlige for at få information m.v. oversat til andre sprog end dansk, hvis de har et behov herfor."

Motivationen for forslaget er at understrege, at information m.m. på dansk er gældende, uagtet om andelshavere eller andre beboere måtte forstå dansk eller ej. Det vil være resourcekrævende at skulle oversætte al information til andre sprog såsom engelsk, ligesom det vil fylde meget. Bestyrelsen kommunikerer dog på trods heraf jævnligt på engelsk i korrespondancer og gør det meget gerne til de enkelte andelshavere og beboere, der måtte have et ønske eller behov herfor."

---

Formanden fremlagde forslaget, herunder motivationen, der fremgik af forslaget.

Det var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var foreløbig vedtaget med alle stemmer for (59) bortset fra 2 imod og 2 hverken for eller imod.

Idet forslaget opnåede 2/3 flertal af ja/nej stemmerne, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var tilstede på generalforsamlingen, kan forslaget vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med mindst 2/3 flertal af ja/nej stemmer, uanset hvor mange der er mødt, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.

### 5.3) Forslag fra bestyrelsen:

#### *"Vedr. husordenens afsnit om affald"*

Det foreslås, at punkt 2 vedr. aviser ændres, således at det fremadrettet har ordlyden: "Aviser, papir, pap, plastik, bioaffald, metal, dåser, batterier og elektronikaffald skal afleveres i de respektive af faldscontainere og -beholdere, som der er opstillet i de forskellige gårdarealer udenfor."

Et nyt punkt 5 foreslås: "Tøj, sko og andre lignende tekstiler skal afleveres i nærmeste tilgængelige tøjcontainer."

Et nyt punkt 6 foreslås: "Farligt affald skal afleveres i rummet til farligt affald, som befinder sig i kælderniveau i gavlen ved Charlotte Muncks Vej 25."

Et nyt punkt 7 foreslås: "Sortering af affald skal følge de til enhver tid gældende retningslinjer fra Københavns Kommune."

Et nyt punkt 8 foreslås: "Byggeaffald skal køres til en genbrugsstation af beboeren eller andelshaveren selv."

Et nyt punkt 9 foreslås: "Affald må ikke efterlades andre steder end de dertil indrettede områder samt containere og beholdere, herunder ikke i kældergange, på trapper, på reposer eller på udendørsarealer. Ved tvivl om korrekt sortering eller bortskaffelse af affald kan viceværten kontaktes."

Forslaget stilles for at opdatere husordenen til foreningens aktuelle affaldsforhold."

Formanden fremlagde forslaget om ændring af husordenen vedrørende afsnittet om affald. Formanden oplyste, at forslaget handlede om en opdatering af husordenen vedrørende affaldsforholdene i foreningen, således at husordenen var, som affaldsforholdene var i foreningen for nuværende.

Der var en kortere drøftelse omkring storskralderummet, herunder lås på denne, hvilket bestyrelsen oplyste at ville se på.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget med alle stemmer for (62), 0 imod og 1 hverken for eller imod.

### 5.4) Forslag fra bestyrelsen:

#### *"Vedr. husordenens afsnit om barnevogne"*

Det foreslås, at teksten ændres, så den fremover har følgende ordlyd: "Det er ikke tilladt at stille barnevogne i trappeopgangene, i gennemgange, i cykelstativer eller andre steder, hvor de kan være til gene for forbipasserende. Der envises til de dedikerede områder til barnevogne, herunder i flere kældersektioner."

**Forslaget stilles for at præcisere bestemmelsen og tilføje cykelstativer, da vi ofte ser, at barnevogne desværre stilles steder, der er beregnet til cykelparkering, selvom barnevogne har dedikerede steder, herunder overdækninger og kælderarealer."**

Formanden fremlagde og motiverede forslaget og oplyste supplerende, at ændring af husordenen passede med, hvorledes man havde indrettet ejendommen, og at man ikke skulle bruge cykelparkeringen - herunder den under halvtaget ved Charlotte Muncks Vej 27 og 29 til ladcykler - til barnevogne. Det blev oplyst, at barnevogne som udgangspunkt skal stilles i de områder, hvor der er skiltet med det.

Efter en kortere debat blev forslaget taget til afstemning og kunne konstateres vedtaget med alle stemmer for (55) bortset fra 2 imod og 6 hverken for eller imod.

## 5.5) Forslag fra bestyrelsen:

### *"Vedr. nyt afsnit i husordenen om beboerlokalet*

Det foreslås, at der efter afsnittet om barnevogne indføres et nyt afsnit med overskriften "Beboerlokale", som får følgende ordlyd og bestemmelser:

- 1) Beboerlokalet er beliggende i kælderniveau i Tuborgvej 241.
- 2) Lokalet kan lejes til privat brug. Lejebeløbet per udlejning fastsættes af bestyrelsen under hensyntagen til de til lejen forbundne omkostninger for foreningen. Bestyrelsen fastsætter ligeledes øvrige lejevilkår, som skal fremgå og accepteres ved leje af lokalet.
- 3) Lokalet kan bruges til foreningsaktiviteter og visse andre aktiviteter uden beregning. Bestyrelsen fastsætter nærmere retningslinjer herfor.
- 4) Den ansvarlige lejer eller bruger af lokalet skal til enhver tid være til stede eller i umiddelbar nærhed af lokalet under dennes brug af lokalet. Den ansvarlige lejer er personligt ansvarlig for, at lokalet bruges efter de udstukne retningslinjer, ligesom den ansvarlige lejer er personligt ansvarlig for eventuelle skader.
- 5) Efter brug af lokalet skal den ansvarlige bruger sørge for oprydning og rengøring af lokalet samt for at stille møbler o.l. tilbage i samme opstilling som før. Nærmere retningslinjer herfor fremgår af opslag eller tavle i beboerlokalet. Anvisningerne for affaldssortering skal ligeledes følges.
- 6) Der betales ikke depositum for leje af lokalet, men eventuelle ødelagte ting eller øvrig erstatning samt et eventuelt lejebeløb kan opkræves via den ansvarlige beboer eller andelshavers månedlige husleje- eller boligafgiftsopkrævning. Almindeligt slid er indregnet i lejeprisen og det generelle vedligeholdelsesbudget for lokalet. I tilfælde af ekstern udlejning bør bestyrelsen dog betinge sig betaling af et passende depositum.
- 7) Rygning må ikke foregå i beboerlokalet, men skal foregå udenfor og på de hertil dedikerede områder.
- 8) Der gælder samme regler for støj i beboerlokalet som for alle andre steder i ejendommen og som beskrevet andre steder i husordenen. Der henstilles

desuden til, at der ikke støjes i nærheden af beboeres vinduer, ligesom der bør være opmærksomhed om at minimere støjniveauet i lokalet, hvis vinduer åbnes.

- 9) Der henstilles til, at der generelt tages hensyn til øvrige beboere i ejendommen ved brug af beboerlokalet.

**Vi ser forslaget som en naturlig tilføjelse til husordenen ved den kommende åbning af beboerlokalet i Tuborgvej 241."**

---

Formanden fremlagde forslaget omkring et nyt afsnit i husordenen vedrørende beboerlokalet.

På forespørgsel kunne det oplyses, at man ikke på nuværende tidspunkt var vidende om, hvor mange der måtte bruge lokalet. Bestyrelsen oplyste videre, at man ville gå efter at indføre forskellig leje for interne beboere og eksterne, der måtte ønske at leje lokalet.

Der var herefter en drøftelse omkring udefra kommende, hvorunder det under debatten blev tilkendegivet, at man i første omgang måtte lade bestyrelsen vurdere, og så måtte man tage spørgsmålet op på en senere generalforsamling, hvis det måtte give anledning til at skulle ændres.

Dirigenten kunne herefter konstatere forslaget vedtaget.

#### 5.6) Forslag fra bestyrelsen:

***"Vedr. husordenens afsnit om cykler***

**Det foreslås, at der til sidst i teksten tilføjes følgende: "Cykler må ikke stilles i kælderarealer på nær i eget kælderrum, medmindre et område er særligt dedikeret til det."**

**Det ønskes at indføre tilføjelsen for at opdatere husordenen til de aktuelle forhold i kælderen og for at præcisere, at cykelparkering i kælderen uden for eget kælderrum ikke er tilladt, medmindre der dedikeres et område til cykelparkering i kælderen."**

---

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at det ikke var meningen, at cyklerne skulle være i kælderen, bortset fra eventuelt dedikerede områder til cykelparkering i kældrene.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget med alle stemmer for (59) bortset fra 2 imod og 2 hverken for eller imod.

#### 5.7) Forslag fra bestyrelsen:

***Vedr. husordenens afsnit om fremleje***

**Det foreslås, at bestemmelsen udgår, da fremleje reguleres gennem vedtægternes § 11.**

---

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at der efter bestyrelsens opfattelse ikke var grund til at have en bestemmelse omkring fremleje i husordenen, da dette fremgik af vedtægten, og som følge heraf var forslaget stillet.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget ved håndsrekning med enstemmighed.

#### 5.8) Forslag fra bestyrelsen:

##### ***"Vedr. husordenens afsnit om glas- og sanitetsforsikring***

**Det foreslås, at afsnittet udgår, da der ikke aktuelt er tegnet nogen forsikring mod glas og sanitet. Vinduer og døre hører dog fortsat under foreningens vedligeholdelsespligt."**

---

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at der efter bestyrelsens opfattelse ikke var grund til at have en bestemmelse omkring glas- og sanitetsforsikring i husordenen, da dette ikke var relevant for husordenen.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget ved håndsrekning med enstemmighed.

Det er dog efter generalforsamlingen konstateret, at foreningen rent faktisk har en glas- og sanitetsforsikring.

#### 5.9) Forslag fra bestyrelsen:

##### ***"Vedr. husordenens afsnit om knallerter***

**Afsnittet foreslås ændret, sådan at ordlyden fremover bliver: "Unødig støj på ejendommens område bør undgås. Knallerter må ikke stilles i trappeopgange, gennemgange, porte, op mod facaderne eller andre steder, hvor de kan være til gene, eller som er dedikeret til andre formål."**

**Ændringen ønskes foretaget for at opdatere husordenen til aktuelle forhold.**

---

Formanden fremlagde forslaget.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

#### 5.10) Forslag fra bestyrelsen:

***"Vedr. husordenens afsnit om oprydning***

Følgende foreslås tilføjet efter den eksisterende ordlyd af afsnittet: "Der henvises i øvrigt til afsnittet vedrørende affald. Viceværten kan rekvireres af beboere såvel som af bestyrelsen til at foretage den nødvendige oprydning, hvis beboere på trods af gentagne advarsler ikke foretager den påkrævede oprydning. Udgiften herfor opkræves via husleje- eller boligafgiftsopkrævningen."

**Dette ønskes tilføjet for at præcisere bestemmelsen og imødekomme manglende oprydning."**

---

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at der var flere og flere ting, der blev stillet på blandt andet reposen, hvilket også havde givet anledning til et forbehold i ejendomsforsikringen. Som følge heraf var forslaget stillet.

Det var enkelte spørgsmål, som blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

#### 5.11) Forslag fra bestyrelsen:

***"Vedr. husordenens afsnit om støj***

**Bestemmelsen ønskes ændret således, at den fremover har følgende ordlyd:**  
**"Tag hensyn til andre beboere! Skal du holde fest el. lign., så advar dine naboer i godt tid, evt. via opslag på opgangens opslagstavle.**

**Benyttelse af radio, anlæg, TV, musikinstrumenter skal ske under hensyn til de øvrige beboere. I tidsrummet 23:00-08:00 skal ovenstående foregå dæmpet.**

**Støjende maskiner og installationer, f.eks. boremaskiner, slagværktøj og vaskemaskiner, må kun benyttes under hensyn til de øvrige beboere i tidsrummet fra kl. 08:00 til 20:00 i hverdage og fra kl. 10:00 til 20:00 på lørdage, søndage og helligdage."**

**Dette foreslås for at forsimple de eksisterende bestemmelser."**

---

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at forslaget gik på en ændring af den eksisterende husorden omkring støj.

Der var herefter en længere debat, specielt omkring hvor meget og hvor lidt, der måtte støjes fra boremaskiner, slagværktøj og vaskemaskiner på i weekenden. Som følge heraf var der stillet ændringsforslag om, at dette kun var tilladt lørdage fra 10.00-18.00, og ikke som bestyrelsen foreslog fra kl. 10.00-20.00 og søn-/helligdage fra 12.00 til 18.00, og ikke som bestyrelsen foreslog fra kl. 10.00-20.00.

Inden afstemningen var der 60 andelshavere til stede.

Omkring ændringsforslagene blev disse taget til afstemning først, og det første spørgsmål om, hvorvidt begrænsning på støj fra f.eks. boremaskiner, slagværktøj og vaskemaskiner på lørdage skulle være kl. 10.00-20.00 eller kl. 10.00-18.00, kunne det konstateres vedtaget, at der var 26 for kl. 10.00-20.00, mens 23 var for kl. 10.00-18.00. Resten var hverken for eller imod.

Det blev således vedtaget, at begrænsningen for støj fra boremaskiner, slagværktøj og vaskemaskiner på lørdage skulle være kl. 10.00-20.00.

Omkring søn-/helligdage kunne det endvidere konstateres, at 26 stemmer var for, at det skulle være kl. 12.00-18.00, mens 21 var for, at det skulle være kl. 10.00-20.00. Resten stemte hverken for eller imod.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at forslag 11, der var sendt ud, men med den ændring, at søn-/helligdage skulle være fra kl. 12.00-18.00 var vedtaget med alle stemmer for (40) bortset fra 7 imod og 13 hverken for eller imod.

## 5.12) Forslag fra Marlene Drøge Nielsen

### ***"Vedr. mulighed for altaner"***

**Jeg vil gerne foreslå, at vi nedsætter et altan-udvalg, der undersøger, om det er muligt/lovligt at op- sætte altaner på vores ejendom og i så fald, hvad det vil koste etc., så vi har det bedst mulige grundlag for at beslutte, om det er noget, der er flertal for blandt beboerne for at realisere eller ej.**

**Med altaner forestiller jeg mig noget som har en brugbar størrelse og et udseende, som matcher de altaner, som allerede er opsat på lejlighederne i CMV 27."**

Marlene Drøge Nielsen motiverede forslaget, som gik på, at det blev undersøgt, hvorvidt der var mulighed for at opsætte altaner, herunder om der var stemning for altaner i foreningen. De, som eventuelt fik en altan, skulle betale herfor. Formanden oplyste supplerende, at denne var af den opfattelse, at der skulle afsættes kr. 50.000 til teknisk rådgivning i den forbindelse.

Advokat Nicholas Wantzin tilkendegav, at denne gerne ville bistå udvalget med de undersøgelser, der skulle til for at tage et reelt forslag op på en kommende generalforsamling. Omkring spørgsmålet om de kr. 50.000 til teknisk rådgivning oplyste advokat Nicholas Wantzin, at man som sådan ikke kunne tilføje dette til forslaget, men hvis der var en positiv indstilling til altaner i foreningen på nærværende generalforsamling, kunne bestyrelsen vælge at bruge penge på teknisk rådgivning i den forbindelse. Bestyrelsen bekræftede, at de i så fald ville gøre dette.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at 49 stemmer var for forslaget, mens 5 var imod og resten hverken for eller imod.

Bestyrelsen oplyste, at der ville blive brugt penge på teknisk rådgivning, og de, som var interesserede, kunne kontakte bestyrelsen desangående.

## 6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Patrick Løvenskjold von Wildenradt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Andreas Boddum Jørgensen og Danko Petrovic.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Martin Nielsen.

Mia Boddum Jørgensen og Maiken Sundstrup opnåede ikke valg.

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Mia Boddum Jørgensen og Kresten Skyt Pedersen.

Bestyrelsen består herefter af:

Patrick Løvenskjold von Wildenradt (formand), genvalgt for 2 år i 2020

Christian Holdt, valgt for 2 år i 2019

Andreas Boddum Jørgensen, valgt for 2 år i 2020

Danka Petrovic, genvalgt for 2 år i 2020

Martin Nielsen, valg for 1 år i 2020

## 7. Eventuelt.

Beskæring af to egetræer i gården bag Brugsen blev endvidere drøftet. Bestyrelsen oplyste, at man ser løbende på det.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.45.

Som dirigent og referent:

\_\_\_\_\_  
Nicholas Wantzin

Bestyrelsen:

\_\_\_\_\_  
Patrick Løvenskjold von Wildenradt  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Christian Holdt

\_\_\_\_\_  
Martin Nielsen

\_\_\_\_\_  
Danka Petrovic

\_\_\_\_\_  
Andreas Boddum Jørgensen

# 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.”

## Martin Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kastanjebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-185215985655

IP: 37.205.xxx.xxx

2020-08-28 09:18:02Z

NEM ID 

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvkater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-28 10:05:39Z

NEM ID 

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

### Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvkater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-28 10:05:39Z

NEM ID 

## Andreas Boddum Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kastanjebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-277220416282

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-08-28 17:05:35Z

NEM ID 

## Patrick Løvenskjold von Wildenrad

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kastanjebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-099623732697

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-08-29 12:46:12Z

NEM ID 

## Christian Holdt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kastanjebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-063637526160

IP: 194.239.xxx.xxx

2020-09-01 10:43:36Z

NEM ID 

## Danka Petrovic

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kastanjebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-319603143004

IP: 212.200.xxx.xxx

2020-09-01 19:31:01Z

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>

## **Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 15. juni 2020**

Endnu en gang mødes vi her til en generalforsamling i A/B Kastanjebo – den 23. ordinære af slagsen siden forenings grundlæggelse. Sidste år havde vi dog også hele to ekstraordinære generalforsamlinger, hvilket dels skyldtes et behov pga. vedtægtsændringer og dels pga. det foreslåede salg af ejendommen, der som bekendt ikke blev til noget på trods af flertallet for forslaget på to tredjedele af de repræsenterede stemmer. Så vi er her endnu, og det går egentlig også forrygende!

I det her forgangne år har vi for endnu et år i træk ikke ligget stille mht. byggeprojekter. Vi har fået afsluttet langt størstedelen af vores kloak- og gårdprojekt, og vi håber, at alle er blevet glade for resultatet. Rent faktisk skal der snart være étårsgennemgang af projektet sammen med entreprenøren, og her kan eventuelle mangler udbedres, så hvis nogen har bemærket mangler og ting, der er gået i stykker, er I meget velkomne til at henvende jer til os i bestyrelsen, så vi kan få det med i mangelgennemgangen. Når jeg siger, at størstedelen af projektet, men ikke det hele, er afsluttet, skyldes det, at vi fortsat mangler at få renoveret kloakkerne omkring Brugsens varegård, ligesom selve varegården og alt omkring den skal laves. Det inkluderer også asfalten og lågen i hegnet, som flere gange har givet os problemer. Den sidste del forventes startet op umiddelbart efter sommerferien.

Der er en god grund til, at den sidste del endnu ikke er blevet igangsat. Vi blev mødt af en meget rigid sagsbehandling af byggeprojektet hos Københavns Kommune, der kombineret med en meget lang sagsbehandlingstid har ført til, at projektet ikke bare er blevet forsinket, men også at det er blevet en smule dyrere pga. større krav til byggeriet og en masse ingeniørberegninger. Årsagen til de øgede krav er, at Brugsens kælder er klassificeret som et sikkerhedsrum, og fra kommunens side af ønsker man at fastholde denne klassificering og de dertilhørende krav, selvom der næppe er noget



behov for at have et sikringsrum længere – heldigvis. Derfor er vi blevet pålagt at åbne for kældernedgangen igen, hvilket Brugsen ikke har ønsket grundet faren for indbrud, så der har vi skullet finde på en ny løsning, som Coop dog har indvilget i at betale halvdelen af.

Men som de fleste nok har bemærket, har Coop valgt at lukke Dagli' Brugsen hurtigst muligt og senest i slutningen af denne måned. Lejeaftalen med Coop løber dog til og med november måned, så indtil da har vi fortsat en huslejeindtægt derfra. Yderligere vil vi forsøge at holde Coop op på deres løfte om at betale halvdelen af udgifterne til dele af renoveringen af varegården. Vi er selvfølgelig kede af at miste en ellers god og stabil lejer, der har været her siden ejendommens opførelse i 1957. Begrundelsen for lukningen er, at der har været underskud i butikken siden december, hvilket nok primært skyldes åbningen af andre konkurrerende butikker i nærområdet og her selvfølgelig særligt den nye Netto i parkeringshuset. Dertil kommer, at man har frygtet den fremtidige åbning af Lidl overfor Netto. Man kommer nok heller ikke udenom, at det kan være svært at drive en moderne dagligvarebutik i et butikslokale af den størrelse – sådan har tiderne ændret sig siden dengang i 1957.

Vi arbejder i bestyrelsen selvfølgelig på at finde en ny lejer til lokalet og er i dialog med to erhvervsmæglerkæder om formidling af lokalerne. Så sent som i dag har jeg fremvist lokalerne til mæglerne. Meldingerne derfra er, at det ikke burde blive noget problem at leje lokalerne ud til en ny lejer igen og så endda til samme pris eller mere endnu. Det afhænger lidt af, hvem vi kan finde som lejer, og hvor meget de kan udnytte lokalerne, dvs. også få glæde af den forholdsvis store kælder. Vi er åbne for mange typer af lejere, men har dog understreget, at vi ikke ønsker en lejer med mange sene aften- og natteaktiviteter, ligesom vi ikke ønsker noget med høj musik eller andre højlydte aktiviteter. Naboerne skal jo også kunne være der uden at føle sig chikaneret. Når det er sagt, vil det nok næppe være muligt at finde en lejer, som ikke

larmer eller chikanerer bare en lille smule, men sådan har det også været med Brugsen. Oplagte muligheder som lejer kunne være en ny butik af en slags, et læge-/sundhedscenter, en restaurant eller café eller et fitnesscenter. Vi vil lægge vægt på, at det også er en stabil lejer, så vi ikke får problemer med huslejen eller skal ud og finde en ny lejer igen kort tid efter.

Et andet væsentligt projekt de seneste par måneder har været renoveringen af vores beboerlokale i kælderen på hjørnet mellem Tuborgvej og Charlotte Muncks Vej lige overfor Netto. Arbejdet skrider støt fremad, og lige nu er væggene blevet rettet op, rørene er blevet lagt om, elinstallationerne er blevet fornyet og udvidet, og så er der kommet nye vinduer i. Loftet skal fortsat laves, væggene skal males, der skal gulv på, dørene skal skiftes, udsugningens skal monteres, og så skal al inventar også sættes i. Med andre ord går der stadig noget tid, før lokalet er klar til brug, men vi forventer, at det er klar til brug umiddelbart efter sommerferien, og vi gør vores bedste for, at det bliver et godt og funktionelt lokale, som kan danne ramme om mange forskellige fremtidige aktiviteter.

Af andre projekter i årets løb kan nævnes endnu en udskiftning af foreningens låse, hvilket var en garantisag som følge af al for hurtig nedslidning af vores ikke ret gamle låsecylindre og nøgler. Det har derfor heldigvis ikke kostet os noget. Derudover har vi åbnet et lokale til farligt affald i gavlen ved Charlotte Muncks Vej 25, og der er generelt kommet flere affaldsbeholdere op på matriklen. Vi blev også ramt af, at vores hovedelkabel blev beskadiget under kloakprojektet, som førte til, at flere lejligheder ikke havde strøm i over et døgn. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi bestemt ikke var imponerede over entreprenøren. Endelig har vi brugt en del tid på løbende at få solgt foreningens tidligere lejelejligheder i takt med, at lejere er flyttet ud, ligesom vi har skullet stå for salget af ekskluderede andelshaveres lejligheder. På nuværende tidspunkt er der to lejligheder til salg, begge



toværelseslejligheder, så hvis nogen kender nogen, der kunne have interesse i disse, hører vi gerne om det. Så kan vi sælge dem i morgen, hvis det skal være.

Som bestyrelse arbejder vi naturligvis også løbende med at optimere foreningens drift og gøre tingene bedre og billigere hvor muligt. Vi har i lighed med foregående år haft et overskud på driften sidste år, men et samlet underskud pga. byggeprojektet. Det var forventet og også vedtaget i budgettet fra sidste år. Grundet et fald i renten besluttede vi os dog for at omlægge vores realkreditlån sidste år, således at vi nu har et fastforrentet realkreditlån (kontantlån) med en pålydende rente på 1 % og med afdrag. Løbetiden kunne der ikke ændres på uden en generalforsamling, så den forblev uændret og er nu ca. 28 år. Vi valgte dog at reducere vores restgæld med det likviditetsoverskud, vi havde. Således fik vi samlet reduceret foreningens årlige ydelse med godt 350.000 kr., hvilket godt kan mærkes i driften.

En anden væsentlig bemærkning ift. det økonomiske område er, at vores valuarvurdering er steget fra 181 millioner kroner sidste år til i år 208.650.000 kr., hvilket særligt skal ses i lyset af de mange forbedringer, der er blevet lavet på ejendommen det seneste år, samt vores konkrete købstilbud sidste år på 210-212 millioner kroner, som valuaren har kunnet skele til ved fastsættelsen af den interne rente. Dertil kommer rentefaldet, som har meget stor betydning for værdiansættelsen. Det har ført til, at vi i dag kan foreslå en stigning i andelskronen på ca. 25 %. Mere herom kommer, når vi skal behandle dette forslag.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at foreningen bestemt ikke driver sig selv. Der bliver lagt mange timer i vedligeholdelsen af ejendommen både af bestyrelsen, men i særdeleshed også af vores dygtige og meget dedikerede viceværter med Allan i spidsen. Der skal lyde en stor tak herfra til Allan, Ove og Michael for deres altid gode, grundige arbejde!

Afslutningsvist vil jeg også takke mine bestyrelseskollegaer, Christian, Kresten, Martin og Danka, mange gange for jeres store arbejde og også store dedikation! Det er en fornøjelse at arbejde sammen med jer, og jeg synes selv, at vi opnår en masse sammen, og at ejendommen og foreningen er i konstant og positiv udvikling. Jeg ser frem til forhåbentlig mange flere timers spændende og flittigt bestyrelsesarbejde!

Med disse ord vil jeg takke for opmærksomheden og give ordet tilbage til dirigenten og til eventuelle spørgsmål eller kommentarer.