

Andelsboligforeningen
B R E D A H L

E-mail: kontoret@ab-bredahl.dk
Kontor: Overskousvej 7 A
2500 Valby

Protokollat for den ordinære generalforsamling for A/B Bredahl
tirsdag den 29. april 2025 kl. 19.00 i Valby Medborgerhus

Formand Jan Houmann, andel 100, byder velkommen på vegne af bestyrelsen til generalforsamling nr. 101 i A/B Bredahl.

1. Valg af dirigent

Simon Houmann, andel 66, stiller op som dirigent og han indstilles ligeledes af bestyrelsen. Da der ikke er andre, som stiller op, bliver Simon Houmann, andel 66, valgt til dirigent.

Det konstateres, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og at forslag fra både beboere og bestyrelsen er udsendt i tide. Generalforsamlingen er beslutningsdygtige, da der er mere end 1/5 til stede ved generalforsamlingen.

2. Valg af stemmetællere

Der vælges to stemmetæller ved hvert bord.

Bord 1: Ann-Karin, andel 64 og Kirsten, andel 106

Bord 2: Mads, andel 122 og Martin, andel 24

Bord 3: Christina, andel 99 og Asger, andel 62

Simon (dirigent) tæller stemmerne fra bestyrelsen.

3. Protokollat fra sidste generalforsamling

Martin, andel 24, spørger om referatet er sendt ud fra sidste års generalforsamling eller tilgængeligt på foreningens Facebook-side.

Formand, Jan, forklarer, at protokollatet blev sendt ud og omdelt til alle andele i foreningen lige efter generalforsamlingen sidste år i alle andelshaveres postkasser, men at protokollatet også ligger på andelsboligforeningens hjemmeside. Formanden uddyber, at bestyrelsen ikke har en officiel Facebook-side for foreningen, men at den Facebook-gruppe, der eksisterer, er oprettet af beboere og at bestyrelsen ikke bidrager i gruppen, hvorfor protokollatet ikke ligger på Facebook.

Der er 60 stemmer for protokollatet fra sidste generalforsamling og 0 stemmer imod. Protokollatet er vedtaget.

4. Bestyrelsens beretning af formanden

Jeg skal starte med at byde hjerteligt velkommen til AB Bredahls 101. ordinære generalforsamling. Vi plejer altid at starte generalforsamlingen med at gøre op, hvor mange der er flyttet, og hvor mange nye vi er kommet til.

Der er ikke overensstemmelse mellem, hvor mange der er kommet til og hvor mange, der er flyttet herfra i år. Det er fordi, vi har haft en andelshaver, som desværre er afgået ved døden. Jeg vil som vanen tro sige velkommen til nye andelshavere, og så vil jeg til de beboere, der er fraflyttet sige tak for denne gang og held og lykke fremover.

Sidste år til generalforsamlingen prøvede jeg at samle op på foreningens 100 år historie. Og det blev måske lidt langt.

Så i år vil jeg prøve at gøre min beretning lidt kortere. Jeg kan ikke love for, at det skal lykkes, men jeg vil gøre et forsøg.

Vi besluttede jo på vores 100-årige generalforsamling, at vi skulle holde en jubilæumsfest for AB Bredahl, og det fik vi så også gjort. Vi fik holdt en stor fest. Og den løb af stablen sidste lørdag i august måned.

Det forløb over hele dagen, der var underholdning for børnene – en tryllekunstner var indhold og så var der både is, pølser og slush-ice til både børn og voksne. Pølsevognen, som festudvalget havde arrangeret til os, stod parkeret ude foran porten. Og det var også til stor glæde for andre borgere i Valby. Der var flere, som stoppede op, fordi de troede, at pølsevognen var stillet permanent op, så man nu kunne købe sig en pølse der. Der var nogle, som blev skuffet. Men for os var det et festligt indslag.

Der var stor fest om aftenen. Vi lavede en stor fællesspisning. Det vi fra bestyrelsen blev særligt glade for at se – både i løbet af dagen og til festen om aftenen – var, at det ikke kun var jer, vi kunne kalde for tordensskjoldsoldater, der deltog, men også mange andre nye og gamle andelshavere i ejendommen, som kom ned og var med. Blandt andet vores ældste beboer, Bjørg Nielsen, på snart 95 år deltog som alderspræsident. Det var dejligt at se, at der var så mange denne dag, og at I alle sammen hyggede jer under arrangementet.

Men det skal jo ikke kun være til fest, at vi ses i gården. Derfor foreslår bestyrelsen også, at vi bygger videre på successen og samles i gården til to arbejdsdage om året, som en fast del af vores årshjul i foreningen.

Og man kan sige, at det her med en fælles arbejdsdag, det er selvfølgelig helt i ånden med vores statsminister Mette Frederiksen. Men det skal jo ikke være arbejde alt sammen. Så derfor vil vi også fortsætte med de traditionelle og mere festlige sammenkomster som jul og fastelavn. Og jeg ved også, at festudvalget barsler lidt med en sommerfest. Det bliver jo nok ikke lige så flot som til vores 100 års fest, men mindre kan da også gøre det.

Med hensyn til foreningens økonomi, har der jo været meget stor fokus på den danske økonomi. Danmark er jo i en situation, som vores tidligere statsminister Tor Pedersen sagde, at vi kunne købe hele verden. Nu ser det lidt mere usikkert ud, hvor Donald Trump forsøger at bombe hele verdensøkonomien. Som vores finansminister og nationalbankdirektøren også siger, så står vi et meget godt sted, selvom vi skulle blive ramt af uroen i verdensøkonomien – og det er i virkeligheden nok også en meget god beskrivelse af vores økonomi i AB Bredahl.

Sidste år valgte vi på generalforsamlingen at indfri et af vores lån. Så vi har siden da afbetalt 5 millioner kroner. Det har gjort, at vi nu har færre udgifter. Vi havde tidligere udgifter på cirka 500.000 kr. i renter og afdrag. Så det giver mere at gøre godt med i år. Sidste år fik vi kun det halve gennemslag af den forbedring i vores økonomi, fordi vi indfrie lånet i juni efter generalforsamlingen. Samtidig valgte vi på generalforsamlingen sidste år også at sætte huslejeafgiften op med 10%, og det gør jo også, at vi i år får den fulde gevinst ved den beslutning. Samlet betyder det, at vi i år vil have cirka 1 million kr. mere til rådighed.

Vores belåningsgrad, den er jo stadigvæk meget lille, hvis vi sammenligner det med den vurdering, der blev lavet af ejendommen i 1990. Det var også den vurdering, der dannede grundlag for vurderingsstyrelsens fastsættelse af vores værdi. På det tidspunkt blev vores ejendom vurderet til 110 millioner kroner, så det vil sige, at vi skylder under 10 procent af ejendommens værdi i dag. Ja, der ligger ting og truer. Det er jo det, jeg hvert år kommer med. At vi potentielt har nogle store udgifter, vi ikke rigtig ved, hvornår skal indfries. Men det vender jeg lige tilbage til. Ej, lad os bare tage det nu.

Som I ved, taler jeg om taget og kloakkerne. Vi har fået en vurdering af dem. Vi har i bestyrelsen kontaktet et entreprenørfirma, som er specialiseret i at vurdere ejendomme. De anslog, at taget ville koste cirka 20 millioner at udskifte og at kloakkerne vil koste cirka 10 millioner kroner, hvis vi skal lave en fuld udskiftning af dem.

Så der ligger de her udgifter ude i horisonten på cirka 30 millioner kroner. Så det er jo godt, at vi ikke har belånt ejendommen til op over skorstenen.

Som de fleste nok ved, så er der forbud om at drive privat virksomhed i andelsboligforeningen. Og det er der en grund til. Dels fordi, hvis man åbner op for erhverv, så bliver det svært at styre, selvom der er flere typer virksomheder, der ikke forstyrrer sine omgivelser. Men det vil ikke fra bestyrelsens side kunne styres. Og så er der også forholdet, at vores boligafgift er meget lille – den er betydeligt mindre, end hvis en virksomhed skulle gå ud og sætte sig i et erhvervslejemål ude i byen. Så kunne man risikere, at det blev udnyttet.

Vi besluttede sidste år til generalforsamlingen, at vi ville sætte nogle postkasser op, så hvis man ikke har en adresse til sin virksomhed, kan man tilmelde sig den her postkasse. Hvis man vil have gjort det, så skal man enten sende en mail til

foreningen eller smide en seddel ned på kontoret. Det vil koste et gebyr at være tilknyttet ordningen. Vi vil i den forbindelse også gribe ind over for virksomheder, drevet fra foreningen, hvis vi registrerer eller ser, at der er registreret CVR-numre i ejendommen. I det tilfælde vil man få at vide, at det skal ophøre, hvis man fortsat vil være andelshaver i foreningen.

Som I nok har bemærket, er der kun fire containere i hver af vores skralderum. Det er kommunens forsøg på at presse os til at blive bedre til at affaldssortere. Det ser ikke ud til, at de vil sætte flere op igen. Da de fjernede de sidste container, der gjorde de også det, at de holdt op med at tømme dagsrenovationen. Det var godt nok lidt uheldigt, og der gik tre uger, før de blev tømt. Det er der heldigvis kommet orden på, og vi får nu tømt dem to gange om ugen. Men vi skal alle sammen blive bedre til at affaldssortere. Dermed er den opsang og opfordring givet videre. For hvis de bliver overfyldt, bliver de ikke tømt.

Vi har oplevet, at flere rygere har taget ophold i porten, og at der også er blevet sat møbler ind i porten under halvtaget, hvor flere beboere har siddet og røget. Det er indgangen til vores foreningen, og det efterlader altså ikke er særlig godt indtryk eller er indbydende at komme hjem gennem gården, når der lugter af røg som det første. Så rygning i porten skal stoppe. Det gælder også i foreningens hjørner, hvor der tit samles beboere om askebægerne, der er opsat i den sydøstlige og nordlige del af gården. Der oplever vi det problem, at røgen stiger lige op i soveværelset hos dem, der bor i hjørnerne af foreningen. Vi henstiller derfor til rygerne i foreningen, at man går ned ved bænkene og sætter sig, hvis man vil ryge i gården. Vi må vise hensyn til hinanden.

Vi oplever, at der står mange på vores udeliste, men at der ikke er så mange, der reagerer, når vi sender invitationer til salg af lejligheder i foreningen. Samtidig er der mange, der er inaktive. Derfor har bestyrelsen besluttet at genåbne ventelisterne. Det vil foregå på den måde, at vi sammen med referatet, sender en seddel ud til jer beboere, hvor man kan indstille en til udelisten.

Vi er lidt forsigtige med, at der ikke står for mange på listen, da det jo helst ikke skal være en pengemaskine, hvor folk på listerne ikke har mulighed for at få en lejlighed, men skal betale for at være skrevet op. Nu står vi bare i en situation, hvor vi simpelthen har brug for at have nogen på listen, der vil have vores lejligheder.

Sidste år blev der jo stillet et forslag om, at vi skulle have lavet en vedligeholdelsesplan for vores ejendom. Og fra bestyrelsens side har vi derfor, som jeg fortalte tidligere, kontaktet det her entreprenørfirma, som vi har bedt om at lave en vurdering af ejendommen. De blev valgt tilfældigt – og ikke et firma, vi på forhånd kendte – men deres vurdering var sådan set den samme som vores i bestyrelsen.

De var inde og kigge på loftet for at vurdere taget på undersiden, og deres vurdering var, at vores tag ikke skal skiftes lige med det samme. Hvis de skulle stå for det, ville de bedømme taget igen om et par år, hvorefter man ville tage

stilling til det derfra. Og firmaet gav et overslag på 20 millioner kroner, hvis man skulle have skiftet taget. Så det er jo ikke noget i en størrelsesorden, man bare lige gør. Vi lader derfor taget stå. Med hensyn til kloakkerne sagde han, at man normalt gør det på den måde, at man laver en kikkertundersøgelse. Man sætter et kamera ned i kloakken, og så vurderer man, hvad der skal skiftes på dem. Det gjorde de så ikke, men hans overslag var, at hvis det hele skulle skiftes, ville det arbejde ligge på en udgift på cirka 10 millioner kroner.

Frank har lige opdaget, at kommunen havde åbnet for ansøgninger til istandsættelse af gårde. Det gør altså, at det er bestyrelsens politik, at vi i første omgang lige klapper hesten og ser, om vi kan få et tilskud fra kommunen, som helt eller delvist kan betale en gårdrenovering. Og hvis vi kan det, så skifter vi selvfølgelig kloakkerne inden.

En anden ting er, at vi er kommet godt i gang med for- og hovedtrapperne. Der har vi nu fået renoveret i nummer 1 og i nummer 70. Det er så vores plan, at vi får lavet fire trapper yderligere i år.

Hvis jeg så skal samle op på den her meget korte tale, så kan man jo sige, at vi det sidste år har haft to store projekter i år i AB Bredahl. Vi har haft 100-års jubilæet og renoveringen af de første to trappeopgange. I forbindelse med 100-års jubilæet synes jeg, at festudvalget skal rejse sig op, så vi kan give dem en ordentlig hånd og sige tak for jeres store og flotte arbejde.

Afslutningsvis vil jeg sige, at nu her foreningen jo eksisteret i 101 år, og den ser stadigvæk ud til at være i fuld vigør, selvom der skal laves en del arbejde for at holde liv i andelstanken i Valby. Med de ord vil jeg sætte beretningen til debat og afstemning.

Jan sætter bestyrelsens beretning til debat.

Næstformand, Martin, andel 11, tager ordet som den første og fortæller, at der bliver bygget et rygeskur, som rygerne kan opholde sig i, når bestyrelsen fjerner askebægre ved porten og i hjørnet af gården. Martin forklarer derudover til generalforsamlingen, at bestyrelsen åbner for generalforsamlingen, at han oplever, at venteliste 3 på nuværende tidspunkt ikke er nok til, når vi skal udsende salg.

Anne, andel 72, spørger om der ikke må drives erhverv – heller ikke for erhvervslejemål.

Henry, andel 10, forklarer, at det handler om, at vi ikke må drive erhverv fra vores private andelslejligheder.

Anne, andel 72, spørger opfølgende om uddeling af ventelister. Bestyrelsen forklarer at ventelisterne bliver

Hans, andel 13, spørger ind til, hvorfor ventelister til ekstra kælderrum ikke har været en del af de ventelister, der har været omdelt.

Frank, andel 107, tager ordet og forklarer, hvad ham og Claus har lavet i foreningen siden seneste generalforsamling, imens han viser billeder af de forskellige projekter og forbedringer, Frank og Claus har lavet i foreningen og hvad de påtænker at lave frem mod næste generalforsamling.

Generalforsamlingen klapper ad Frank, andel 107 og Claus for deres utrættelige indsats.

Brian, andel 34, nævner, at han er glad for, hvordan opgangene er ved at blive renoveret. Han spørger ind til, om bestyrelsen har overvejet at etablere branddøre ind til lejlighederne i samme ombæring.

Formand, Jan Houmann, forklarer, at bestyrelsen har overvejet branddøre, men ikke har vurderet, at der var grund til at gøre det, da de originale døre fortsat holder, men også fordi formålet med brandsikre døre af stål er svært at finde argumentet for, da vores etageadskillelse er af træ. Formanden forklarer, at vi i stedet for har gjort en del for at sikre lovliggørelse af el, gas mv. i lejlighederne for at undgå brandfare og risici.

Mads, andel 122, forklarer, at der i de opgange som er renoveret, er opsat nye brandalarmer.

5. Årsregnskab 2024

Kasserer, Henry, gennemgår og forklarer årsregnskabet for generalforsamlingen og forklarer, at vi er overgået til et nyt regnskabssystem for at overholde ny bogføringslov.

Dirigent, Simon Houmann, andel 66, stiller årsregnskabet til debat forud for afstemning.

Der er et spørgsmål fra Martin, andel 24, som spørger ind til note 2 om lejeindtægter og spørger, om der ikke er ændringer i vores indtægter ved erhvervslejemålene, når vi i andelsforeningen er steget 10%.

Kasserer, Henry, forklarer, at han har sat lejen op for erhvervslejemålene og deraf også deres

Anne, andel 72, forklarer, at beløbet på 2023 er identisk og at de derfor ikke er

Dirigent, Simon Houmann, forklarer, at der i forbindelse med afstemning om årsregnskabet ligger et punkt b. om godkendelse af andelskronen. I og med at bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone, og at der ikke er stillet forslag fra andelshavere om ændring i andelskronen, foreslår dirigenten, at vi stemmer

samlet om godkendelse af årsregnskabet og andelskronen. Der er ingen indvendinger fra generalforsamlingen.

- a. Godkendelse af årsregnskabet
- b. Godkendelse af andelskronen

Der er **64 stemmer for** og **0 stemmer imod**. Regnskabet og andelskronen er dermed **godkendt**.

6. Budget for 2025

Kasserer, Henry, forklarer budgetposterne for 2025 og forklarer, at der er dele af renoveringen af de nye trappeopgange, som ikke er færdige, og at vi derfor ikke har det fulde overblik over den endelige pris pr. opgang.

Der er ingen kommentarer fra andelshaverne og budgettet stilles derfor til afstemning.

Der er **62 stemmer for** og **0 stemmer imod**. Budgettet for 2025 er dermed **vedtaget**.

Der er pause.

7. Forslag

- a. Forslag fra beboerne

Forslag 1: Automatisk døråbner (dørpumpe) på alle opgangsdøre ud mod gaden ligesom i nummer 5 og i porten

Forslaget er stillet af Camilla Eghjort, andel 82

Andelshaver, Camilla, andel 82, motiverer sit forslag og forklarer, at hendes forslag ligger i forlængelse af renovering af opgangene. Forslagsstiller forklarer, at forslaget er stillet for at gøre opgangene mere praktiske også i hverdagen, hvor flere kommer med indkøbs

Jonathan, andel 104, nævner, at han bor i opgang 5 og ikke personligt er glad for, at der i den opgang er automatisk døråbner. Jonathan nævner, at døren lukker i stille og roligt, at den skal have meget vægt på for at blive fastholdt åben, fordi den er tung i sin modstand.

Martin, andel 24, spørger om forslaget kunne bakkes op med et prisoverslag.

Camilla, andel 82, forklarer, at hun har indhentet et estimat på 20.000 kr. pr. opgang for at få installeret automatisk døråbnere.

Jeanette, andel 29, forklarer, at døren i nummer 74 er døren utrolig tung, og forklarer at den er svær at åbne som kroniker.

Nikolaj, andel 54, spørger bestyrelsen om der er mulighed for, at man kan installere døråbnere i de opgange, hvor det er nødvendigt i forhold til

Jeanette, andel 29, forklarer at den automatiske døråbner i opgang 5 er finansieret af kommunen.

Formanden forklarer, at når kommunen vælger at finansiere automatiske døråbnere for ældre borgere bliver det koblet på vores automatiske låsesystem. Formanden minder om, at det konkrete forslag er, at installere automatiske døråbnere på alle døre.

Dirigent, Simon Houmann, sætter forslaget til afstemning.

18 stemmer for og 33 stemmer imod. Forslaget er **forkastet**.

Forslag 2: Etablering af et særskilt manuelt bestillingssystem til reservation af tørrekælderene

Forslaget er stillet af Jan Frederiksen, andel 68.

Andelshaveren er ikke til stede og Martin, andel X, motivere forslaget. Martin forklarer, at udfordringen opstår, når man booker vasketider kun for at bruge tørrekældere – og derfor optager en vasketid for andre andelshavere, der kunne have brugt vaskemaskinerne, fordi man kun skal bruge en tørretumbler.

Dirigent, Simon Houmann, stiller forslaget til debat.

Hans, andel 13, forklarer, at han planlægger sig ud af det.

Der er ikke flere kommentarer. Dirigenten sætter derfor forslaget til afstemning.

Der er **16 stemmer for og 23 stemmer imod.** Forslaget er **forkastet**.

Forslag 3: Forslag til vedtægtsændringer i A/B Bredahl til sammenlægning af boliger

Forslaget er stillet af Nikolaj, andel 54.

Dirigent, Simon Houmann, forklarer, at der ikke er nok til stede ved generalforsamlingen til at kunne beslutte en vedtagsændring, men at vi stadig kan stille forslaget til debat og stemme om forslaget med henblik på at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor man kan stemme om vedtægtsændringen.

Andelshaver, Nikolaj, andel 54, motiverer sit forslag (forslag 1A med fortrinsret og forslag 1B uden fortrinsret). Nikolaj forklarer, at han oplever, at andelshavere ender med at fraflytte foreningen, når man skal stifte familie. Andelshaveren fremhæver, at han har tænkt over forslaget i flere år, men at det særligt var den gode opbakning til 100-års fejringen, der gør, at andelshaveren nu stiller forslaget.

Andelshaveren forklarer i sin motivation, at han har overvejet, om der er behov for at sætte en begrænsning på antal sammenlægninger, men forklarer, at andelshaveren har valgt ikke at inddrage en begrænsning, men vil opfordre til, at man efter et år ser, hvor mange der har sammenlagt lejligheder og derfra vurderer, om der er brug for en begrænsning på antal sammenlægninger for at beholde nogle mindre lejligheder for yngre studerende mv. i andelsforeningen.

Andelshaveren forklarer de to forslag med særligt fokus på udfordringer med badeværelsesrenoveringer ifm. salg af andele, hvor man ved forslag 1 giver bestyrelsen mulighed for at lave en dispensation for, om badeværelset i den lejlighed der skal sælges skal renoveres før salget, hvis den sælges til en nabo.

Dirigent, Simon Houmann, stiller forslaget til debat.

Anne, andel 72, roser Nikolaj for et godt arbejde med forslaget, men fremhæver, at hun har svært ved at se værdien af forslaget, fordi vi i andelsforeningen har en god venteliste, hvor vores børn og børnebørn kan få en god og billig andelsbolig i de mindre andelshavere. Andelshaveren nævner samtidig, at der potentielt er 54 andele i spil, der vil kunne blive sammenlagt, og at vi derfor vil mindske antallet af beboere i foreningen betydeligt.

Denise, andel 114, nævner at hun mener, det er en god idé, men spørger om man kan søge om sammenlægning, før man køber og spørger uddybende, om det er en forbedring, hvis vi sammenlægger to lejligheder.

Nikolaj, andel 54, svarer at man bekendt ikke kan få kommunen til at godkende sammenlægninger af to lejligheder før køb og heller ikke få bestyrelsen til det inden et køb. Nikolaj nævner et loft på de godkendelser, hvor kommunen godkender sammenlægninger på op til 150 kvadratmeter.

Nikolaj fremhæver, at hvis man bringer badeværelserne op til en ny standard ved sammenlægning, vil han gå ud fra, at det vil være en forbedring, ja.

Camilla, andel 82, nævner, at hun ikke kan lide forslaget og forklarer, at selvom hun selv bor tre personer i en toværelseslejlighed og drømmer om

en større lejlighed, vil hun ikke stemme for forslaget, da det vil begrænse muligheden for, at unge kan komme ind i foreningen.

Maja, andel 122, fremhæver at hun er i tvivl om, hvad hun skal stemme og om forslaget er en god idé. På den ene side kan andelshaveren godt se logikken i at beholde børnefamilier længere i foreningen, men også være bekymret for eksempelvis bankernes syn på vores andelsforening, hvor vi er – Maja fremhæver, om der ved forslag 1A er en risiko for, om nogle andelshavere kunne være efter deres nabo med henblik på at få naboen til at flytte, så du åbner for en sammenlægning.

Brian, andel 34, nævner at han er imod forslag 1A og fremhæver, at det kunne være en ulempe for eksempelvis en ældre, der bliver forhindret i at flytte ned i stueetagen, fordi mere ressourcestærke andelshavere får mulighed for at springe ventelisten over ved en sammenlægning.

Martin, andel 24, fremhæver, at han ser, at den største udfordring ved forslaget er, at der ikke er indarbejdet en begrænsning på antallet af sammenlægninger og foreslår, at man i stedet for at begrænse efter et år, kunne ændre til at udvide til flere sammenlægninger.

Nikolaj, andel 54, forklarer at han er klar over, at man kan sætte en begrænsning ind i forslaget og at hvis generalforsamlingen forkaster forslaget, vil overveje, om han vil stille forslaget igen med en begrænsning.

Formand, Jan Houmann, nævner, at det vil være en ændring til vores generelle politik i andelsforeningen, hvor vi tidligere har gjort meget ud af, at unge skal kunne få en billigere bolig. Derudover nævner formanden, at han personligt også tror, at der er andre motivationsfaktorer for børnefamilierne ved at flytte ud, eksempelvis muligheden for at få en have.

Henry, andel 10, forklarer, at der er en sidste betragtning i forhold til, at tiden ikke er til, at mennesker skal bo på så mange flere kvadratmeter og opvarme det. Henry nævner, at det også kan være enkeltpersoner, der vil ende med at sidde i de sammenlagte lejligheder, fordi man kan. Henry nævner, at vi sælger 10 lejligheder pr. år og at det typisk er de små lejligheder. Det fremhæver andelshaveren er et element, han synes er ret unikt for vores forening. Andelshaveren forklarer, at han generelt har en udfordring med, at vi stiller andelshavere dårligere, som gerne vil have

Benny, andel 42, forklarer, at der er udfordringer med sammenlægning i forbindelse med badeværelserne. Det skal ikke være for dyre, og at alle skal kunne have mulighed for at købe en lejlighed. Andelshaveren nævner, at han mener, at hvis folk vil have større lejligheder, må andelshaverne flytte ud – vi kan ikke lave om på 100-års tradition.

Jonathan, andel 104, synes, at der ligger noget i formålet med at bevare de gamle andelshavere og ikke byde de nye velkomne.

Nikolaj, andel 54, forklarer, at han er klar over, at hvis man tilvælger nogen og noget, at man så fravælger nogle andre. Andelshaveren forklarer, at der er en tendens i foreningen til, at der enten er flere ældre som sidder i de store lejligheder og rigtig mange unge i foreningen, men meget få i midten af livet.

Dirigent, Simon Houmann, stiller forslag 1A og 1B til forslaget. Dirigenten forklarer, at vi ikke er nok deltagende andelshavere til at få forslaget vedtaget, men at der kan stemmes om forslagene med henblik på at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Hvis 1A stemmes igennem, vil forslag 1B blive forkastet.

Afstemning om 1A: Der er **7 stemmer for** og **50 stemmer imod**. Forslaget er **forkastet**.

Afstemning om 1B: Der er **11 stemmer for** og **47 stemmer imod**. Forslaget er **forkastet**.

b. Forslag fra bestyrelsen

Forslag 1: Ændring til ordensregler i A/B Bredahl (punkt 17) – det er ikke tilladt at fodre fugle – og andre dyr i gården

Formand, Jan Houmann, motiverer forslaget fra bestyrelsen.

Dirigent, Simon Houmann, stiller forslaget til debat.

Martin, andel 11, laver en joke om, at det jo er ham, der sidder med vores andelsmapper, hvis vi stemmer ja til forslaget.

Maja, andel 122, fremhæver, at man skal huske at læse, hvad der står i forslaget og at det også betyder, at man ikke må fodre eventuelt en kanin eller kat, når de bliver luftet i gården. Det der står i forslaget er, at det må man heller ikke.

Formand, Jan Houmann, forklarer, at det handler om, at vi ikke kan lave vores ordensregler så specifikke, men at forslaget er rettet mod at fodring har taget overhånd særligt i porten. Formanden nævner, at det særligt også handler om at holde rotter ude af vores fælles gård.

Hans, andel 13, spørger, om man ikke kan lave forslaget sådan, at man ikke fodrer duerne i porten, men i stedet for også inde i gården.

Maja, andel 124, nævner, at ordlyden ikke er vilde dyr, men dyr i det hele taget. Andelshaveren har ikke selv noget imod duerne, og har givet dem navne, fordi andelshaveren synes det er hyggeligt.

Dirigent, Simon Houmann, fremhæver, at han ikke kan tænke på andet end, hvad Maja har døbt de duer, førend han stiller forslaget til afstemning.

Der er **25 stemmer for** og **18 stemmer imod** forslaget. Forslaget er **vedtaget**.

8. Valg

- a. Formand: Jan Houmann genopstiller som formand. Der er ingen, som stiller op som modkandidat. Jan Houmann bliver genvalgt som formand for bestyrelsen.
- b. Bestyrelsesmedlem: Thomas Winkler genopstiller til bestyrelsen og bliver valgt.
- c. Bestyrelsesmedlem: Carl-Emil, andel 85, stiller op til bestyrelsen.

Christina, andel 99, tager ordet og spørger ind til, om bestyrelsens nuværende medlemmer ikke genopstiller.

Trine Pilgaard Jørgensen, andel 90, fortæller at hun efter to år i bestyrelsen har valgt ikke at genopstille og fortæller, at bestyrelsen derfor indstiller Carl-Emil til at varetage hendes plads i bestyrelsen. Ingen andre stiller op. Carl-Emil bliver valgt ind.

- d. Suppleanter: Nikolaj, andel 54, Andreas, andel 60 og Jan Frederiksen, andel 68 stiller op og bliver valgt.
- e. Festudvalg. Maja, andel 122, fortæller, at festudvalget har en høj gennemsnitsalder og at festudvalget er glade for at bidrage, men at festudvalget opfordrer til at flere unge melder sig og nye kræfter melder sig, når der mangler kræfter til at arrangere fester og arrangementer i foreningen. Derfor foreslår Maja og resten af festudvalget, at vi skifter fra opgang til opgang med at assistere festudvalget med at planlægge og afholde arrangementer for foreningen.

Formand, Jan Houmann, nævner, at festudvalget jo ikke har stillet det som et forslag, så generalforsamlingen derfor ikke kan stemme om det. Formanden foreslår i stedet for, at opgang 8 er den første opgang, der hjælper festudvalget i forbindelse med sommerfesten, da Jan Frederiksen,

andel 68, tidligere har nævnt, at han gerne vil deltage i planlægning af sommerfesten. Og hvis det bliver nødvendigt med flere foreslår formanden, at festudvalget også sætter en seddel op i opgang 4 og opgang 6.

Dirigent, Simon Houmann, spørger, om festudvalgets medlemmer vil genopstille. Det gør de.

- f. Gårdudvalg: Frank, andel 107, Mia, andel 51, Claus, andel 99.
- g. IT-udvalg: Claus, andel 99 og Peter, andel 4 genopstiller
- h. Trappeudvalg: Frank, andel 107, Camilla, andel 82, Kirsten, andel 106,
- i. Revisor: Bestyrelsen foreslår RI som revisorer. Der er ikke andre kandidater, og RI bliver valgt.

9. Eventuelt:

Ingelise, andel 123, spørger, hvad der sker, hvis strømmen går og vi ikke kan komme ind ad vores døre.

Formand, Jan Houmann, forklarer, at bestyrelsen har ekstra nøgler.

Hans, andel 13, spørger om man kan komme ud ad porten i gården uden strøm.

Kasserer, Henry, nævner, at låsesystemerne også har et indlagt batteri.

Anne, andel 72, spørger om hjertestarteren. Martin forklarer, at der er bestilt en ny hjertestarter, der fungerer til både børn og voksne inklusive et abonnement for vedligeholdelse mv.

Maja, andel 122, spørger bestyrelsen, hvilket tiltag man gør som bestyrelse, hvis man finder ud af, at der er nogen beboere som lejer sin lejlighed ud på ulovlig vis. Samtidig spørger andelshaveren, om man har et grundlag for at smide andelshavere ud, som ikke er godkendt af bestyrelsen.

Nikolaj, andel 54, forklarer som suppleant, at vi ikke kan tale om enkeltsager, men at bestyrelsen holder øje og kontakter kommunen i forhold til at konstatere, hvem der har bopæl på adressen.

Benny, andel 42, spørger hvilke skyklapper bestyrelsen har på i forhold til, at der ikke er særligt mange, der overholder reglementer om fællesarealerne.

Næstformand, Martin, forklarer reglerne om eksempelvis cykeloprydning og bestyrelsens arbejde og begrænsninger.

Hans, andel 13, spørger om det er muligt at lave en lukke-knap til porten, så den lukker hurtigere, så vi ikke

Lis, andel 97, spørger, om man om vinteren kan sætte grill ind under tørrearealerne, når det bliver vinter.

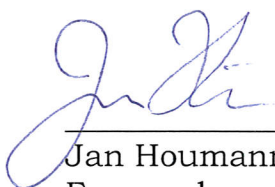
Dirigent, Simon Houmann, takker for god ro og orden og giver formand, Jan Houmann, ordet for en sidste bemærkning.

10. Afslutning

Formand, Jan Houmann, nævner, at bestyrelsen gerne vil takke Trine Pilgaard Jørgensen, andel 90, for hendes indsats i bestyrelsen de sidste to år i forbindelse med, at hun i aften træder ud af bestyrelsen. Vi siger tak for indsatsen og et godt samarbejde med en hånd og en lille erkendelighed.

Formanden siger derefter tak for i år til den ordinære generalforsamling og beder beboerne om at give en hånd med i forhold til at sætte borde og stole på plads og smide affald ud.

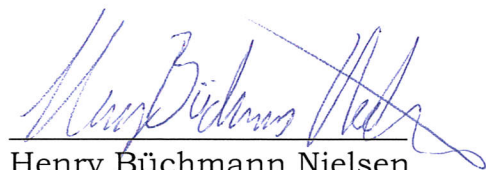
Godkendelse af generalforsamlingsprotokollatet afholdt den 29. april 2025



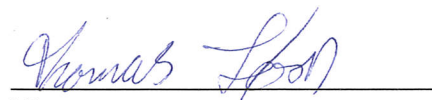
Jan Houmann
Formand



Martin Brohauge
Næstformand



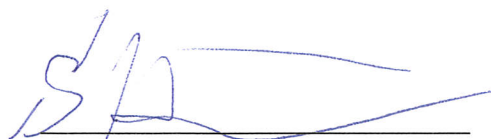
Henry Büchmann Nielsen
Kasserer



Thomas Jørn
Bestyrelsesmedlem



Trine Pilgaard Jørgensen
Bestyrelsesmedlem



Simon Houmann
Ordstyrer