

År 2021 den 1. juni, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Stubmøllegården i Karen's Minde Kulturhus.

Bestyrelsесformand Hans Christian Seidelin bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent og referent**

---

Som dirigent og referent valgtes Kasper Wittrock Barslund fra Wantzin Ejendomsadvokater. Dirigenten konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen var indvarslet som krævet i vedtægten, ligesom det blev konstateret, at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægten samt indkomne forslag rettidigt var indbragt til bestyrelsen, samt rettidigt offentliggjort for foreningens medlemmer. Dog konstaterede dirigenten at generalforsamling blev afholdt for sent i henhold til vedtægten, som forskriver at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af april. Dette grundet Covid-19, samt forsamlingsforbuddet som følge heraf. Der var ingen indsigelser mod dette.

Dirigenten konstaterede, at ud af 157 andelshavere var der 59 til stede, heraf 11 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig for så vidt angik alle punkter på dagsordenen.

### **2. Bestyrelsens beretning**

---

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen, og blev ikke læst op på selve generalforsamlingen. Indkaldelsen vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Dirigenten kunne herefter konstatere at beretningen blev taget til efterretning af de fremmødte andelshavere.

### **3. Forelæggelse af årsrapporten for 2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten, som udviste et resultat før prioritetsafdrag på kr. - 9.546.431, hvilket var forventet som følge af et større renoveringsprojekt i foreningen.

Der var enkelte spørgsmål til årsrapporten, herunder til posten "restancegebyrer og ventelistengebryr", som fremgår af side 13 i regnskabet under note 4. En andelshaver ønskede svar på, hvorfor posten var steget siden sidste år. Hertil kunne bestyrelsen svare at det skyldtes øget opskrivninger på foreningens venteliste, hvorfor dette ikke var et udtryk for, at der blev udstedt flere rykkere.

Dirigenten oplyste at der var stillet et forslag (forslag 5g) om forhøjelse af andelskrone, hvorfor dirigenten forslag at fastsættelsen af andelskronen ville blive behandlet under pkt. 5g, hvilket ingen af de fremmødte havde indsigelser i mod.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at årsrapporten, med undtagelse af andelskronen var godkendt af de fremmødte andelshavere.

Under dagsordenens punkt 5g besluttede generalforsamlingen af fastsætte andelskronen til 142,60, hvilket betød denne var uændret i forhold til sidste år.

---

**4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet uden ændring i boligafgiften.

Der var ingen spørgsmål til drifts- og likviditetsbudgettet. Bestyrelsen ved formand Hans Christian, oplyste at budgettet i grove træk var uforandret i forhold til budgettet for 2020, dog kunne formanden oplyse, at eftersom byggesagen ikke var afsluttet i 2020 var der i 2021 budgetteret med den resterende del af byggeprojektet under posten "vedligeholdelse, genopretning og renovering" med kr. 3.791.000.

Dirigenten kunne herefter ved håndsoprækning konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet var godkendt.

---

**5. Forslag.**

---

**5a) Forslag fra bestyrelsen om etablering af en komplet løsning for regnvandsseparering eller en minimumsløsning for regnvandsseparering. Se vedhæftede motivation i bilag 2.**

Bestyrelsen v/ formand Hans Christian oplyste de fremmødte andelshavere om årsagen til, at bestyrelsen fremsatte dette forslag på foreningens generalforsamling. Herunder blev berettet om at Københavns Kommune er i gang med at etablere et regnvandsafledningssystem ved navn, Karen's Minde Aksen, som etableres med henblik på at aflede regnvand fra tagflader m.v. i området. Bestyrelsen var derved bekendt med, at der på sigt vil blive stillet krav fra Københavns Kommune om regnvandsseparering, så dette ikke længere afledes i ejendommenes kloaksystemer, men derimod ud i Karen's Minde Aksen. Da foreningens vej, herunder Sjælør Boulevard og Rubinsteinsgade er at betragte som privat fællesvej betyder det at foreningen selv skal bekoste, at få afledt regnvandet fra foreningens tagflader og ud i Karen's Minde Aksen.

Bestyrelsen orienterede herudover om, at forslaget var opdelt i to mulige scenarier. Det første scenario omhandler at aflede- og derved separere regnvand fra foreningens kloaksystem fra samtlige tagflader i foreningens ejendomme, da bestyrelsen er af den opfattelse, at dette kan blive et krav med tiden, samt at det vil give god mening i forhold til at undgå vand i kældrene, samt opfugtning af ejendommens fundament i begge foreningens ejendomme.

Det andet scenario vil være udelukkende at udføre regnvandsseparering fra tagfladen mod Sjælør Boulevard, da bestyrelsen erfarer, at der inden for kort tid vil blive stillet krav herom fra kommunens side. På den måde kunne foreningen nøjes med et mindre projekt til ca. kr. 2,1 mio. i mod ca. kr. 5,9 mio. for scenario 1, hvor der sker regnvandsseparering af samtlige tagflader i foreningens ejendomme.

Bestyrelsen berettede at scenario 1 kunne finansieres ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 3,8 mio. Lånet ville medføre en øget årlig ydelse på ca. kr. 200.000, hvorfor det foreslås at nedsætte det årlige vedligeholdelsesbudget på kr. 850.000 til kr. 650.000, da bestyrelsen skønner, at der ikke vil komme mange større arbejdsopgaver på foreningens ejendom i de kommende år. Scenario 2 kunne finansieres ved at benytte foreningens likviditetsoverskud.

Efter bestyrelsen havde oplyst de fremmødte om forslaget blev det drøftet blandt de fremmødte om det var en mulighed at spørge nabeforeningen, Enggården om foreningerne kunne kordinere arbejdet på Rubinsteinsgade, så projektet muligvis samlet kunne blive billigere. Bestyrelsen var ikke afvisende overfor dette.

Forsamlingen spurgte til, hvornår projektet evt. ville blive sat i gang. Hertil svarede bestyrelsen, at man forventede at projektet vil blive påbegyndt mellem september 2021 og december 2022. Besty-

relsen oplyste at det var en mulighed at opstarte projektet samtidig med, at man i området arbejdede med Karen Minde Aksen, således at støjen fra arbejdet ikke kom i forlængelse af Karen Minde Aksen projektet, men derimod på samme tid, så genen blev så lille som mulig.

Forslaget blev yderligere drøftet af de fremmødte. Bestyrelsen fastslog at bestyrelsen ville kontakte Enggården inden projektet kom i udbud, for at høre om de evt. kunne være interesseret i at være fælles om projektet mod Rubinsteinsvej.

Efter endte drøftelser blev forslaget sat til afstemning. Scenarie 1 blev sat ti afstemning først, da dette var mest vidtgående.

Stemmerne fordelte sig med 7 imod, 0 blanke og 52 for, hvorfor forslaget herefter blev vedtaget.

#### **5b) Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden, jf. bilag 5.**

---

Bestyrelsen v/ formand Hans Christian motiverede forslaget. Dette var stillet da bestyrelsen var af den opfattelse at det var vigtigt at få konkretiseret brugen af gården, herunder brugen af arealerne ud for stueetagerne efter disse har fået en dør med direkte udgang til gården.

Enkelte andelshavere havde spørgsmål til forslaget, som kort blev besvaret af bestyrelsen.

Da der ikke var flere spørgsmål til punktet, satte dirigenten forslaget til afstemning i sin helhed. Stemmerne fordelte sig med 59 for, 0 i mod og 0 blanke, hvorfor forslaget blev énstemmigt vedtaget.

#### **5c) Udarbejdelse af generalplan for gården, jf. bilag 6**

---

Forslagsstiller, Knud Niss motiverede forslaget.

De fremmødte var ytrede generelt at de var enige i, at der skulle lægges en overordnet plan for foreningens gård, så denne kunne rumme cykler, leg, ro, skrald inkl. sortering m.v.

Blandt de fremmødte var der spørgsmål til, hvordan processen vedr. en overordnet plan skulle være. Hertil forslag bestyrelsen at denne ville indkalde til et beboermøde i gården, hvor alle kunne møde op og ytre ideer til haven, samt foreningen på dette møde kunne udvælge en endelig arbejdsgruppe, som skulle arbejde videre med de indkomne ideer fra mødet sammen med en professionel rådgiver. Herefter vil flere scenarier samt økonomi herfor blive fremlagt foreningen.

Efter drøftelsen tog dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere dette vedtaget med 57 stemmer for, 1 imod og 1 blank.

#### **5d) Etablering af cykelskur, jf. bilag 6**

---

Forslagsstiller, Britta Hansen motiverede forslaget, som tog udgangspunkt i at der manglede plads til cykelparkering i gården.

De fremmødte og bestyrelsen opfordrede forslagsstiller til at trække forslaget, eftersom det netop var vedtaget at lave en samlet plan for gården, hvoraf der ville blive kigget på netop etablering af mere plads til cykelparkering m.v.

Forslagsstilleren accepterede dette, hvorefter forslaget blev trukket, hvorfor dette ikke kom til afstemning.

### **5e) Reparation og undersøgelser i kælderen vedr. skybrud, jf. bilag 6**

---

Forslagsstiller, Anders Gjandrup motiverede forslaget.

Anders berettede om, at der ved kraftig regn fortsat kom vand i foreningens kældre, bestemte steder da diverse faldstammer var utætte.

Bestyrelsen bekræftede dette og ønskede også at bringe forholdet i orden.

Efter en kort drøftelse af forslaget satte dirigenten dette til afstemning og stemmerne fordelte sig med 0 stemmer i mod, 2 stemte blankt og 57 stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

### **5f) Fejelister på gadedøre, jf. bilag 6**

---

Forslagsstiller, Britta Hansen motiverede forslaget. Britta oplyste at fejelisterne på dørene var afmonteret i forbindelse med et tidligere byggeprojekt i ejendommen. Bestyrelsen v/ formand Hans Christian afviste dette. Formanden havde på vej over til nærværende generalforsamling undersøgt at disse fortsat var monteret på dørene, hvilket var tilfældet. Det blev dog konkluderet at enkelte fejelister i ejendommen var knækket.

Bestyrelsen orienterede om, at de knækkede fejelister ville blive udskiftet som led i den almindelige, løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Britta ønskede dog fortsat at der kom nye fejelister på alle døre, hvilket Britta oplyste forsamlingen ville give mindre kulde i stueetagerne på kolde og blæsende dage.

Enkelte andelshavere kommenterede forslaget, hvorefter dette blev sat til afstemning. Stemmerne fordelte sig med 17 for, 30 i mod og 7 blanke, hvilket betød at forslaget dermed ikke blev vedtaget.

Bestyrelsen afsluttede punktet med at gentage, at knækkede fejelister ville blive udskiftet som led i den almindelige vedligeholdelse.

### **5g) Forhøjelse af andelskronen, jf. bilag 6**

---

Forslagsstiller, Philip Winther Willersted motiverede forslaget.

Philip ønskede at hæve andelskronen med 2-3 %, da boligmarkedet generelt i København var opadgående, alt imens foreningens andelskrone havde været mindre stigende gennem de seneste år. Philip påpegede at foreningen havde en reserve på ca. kr. 11 mio. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen eller større vedligeholdelsesprojekter, hvilket forslagsstilleren gerne ønsket reduceret til ca. kr. 7. mio.

Bestyrelsen redegjorde herefter for, at bestyrelsen ønskede at fastsætte andelskronen til 142,60, svarende til en uændret andelskrone. Dette da der fortsat mangler at blive lavet for ca. kr. 3,5 mio. på foreningens igangværende vedligeholdelsesprojekt i 2021, samt foreningen tidligere på generalforsamlingen havde besluttet at udføre et projekt vedr. separering af regnvand, hvilket medføre at foreningen skal låne ca. kr. 3,8 mio, hvilket også vil have en negativ indflydelse på resaven, hvis andelskronen ikke skal falde som følge heraf.

Emnet blev kort drøftet. Herefter bedte dirigenten forslagsstilleren om at konkretisere sit forslag, så forsamlingen kunne stemme herom. Philip ønskede en stigning på 2% svarende til en ny andelskrone på 145,452.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, startende med det mest vidtgående, som var fastsættelsen af en andelskrone på 145,452. Stemmerne fordelte sig med 7 for, 7 blanke og 45 i mod, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

Herefter kunne dirigenten konkludere at andelskronen blev fastsat til 142,60.

#### **5h) Udskiftning af entrédøre, jf. bilag 6**

---

Forslagsstiller, Tina Reidl motiverede sit forsalg.

Tina ønskede nye hoveddøre ind til andelshavernes lejligheder. Disse døre vil nedbringe støj gen-nemtrængning fra støj på opgangene, samt disse ville være brand- og tyverisikret, samt bedre isoleret mod kulde på trappegangene.

Der var enkelte opklarende spørgersmål blandt forsamlingen. Dirigenten konstaterede at eftersom der af forslaget ikke fremgik, hvor mange penge projektet samlet ville koste, samt hvordan projektet skulle finansieres – opfordrede dirigenten forslagsstiller til at trække forslaget. Dirigenten foreslog at forslagsstillerne i stedet kunne opfordre de fremmødte til at indgå i en arbejdsgruppe, som kan arbejde på at indhente et tilbud på udskiftning af døre, hvorefter et nyt forslag inkl. økonomi, detaljer samt konkrete tilbud kunne fremsættes på næste ordinære generalforsamling.

Forslagsstillerne accepterede dette og spurgte til om nogle af de fremmødte kunne tænke sig at være med i et sådan udvalg. Bestyrelsen meddelte at man herfra ville stille med et medlem. Der var ikke andre der meldte sig, men såfremt nogle kunne være interesseret heri, kunne de med fordel kontakte bestyrelsen.

Forslaget udgik uden afstemning.

#### **5i og j) fast fyringssæson I og II , jf. bilag 6**

---

Dirigenten foreslog at forslag 5 i og j, blev fremsat under samme punkt, da forslagene omhandlede det samme.

Begge forslagsstillerne Jørgen Greve og Tina Reidl motiverede deres forslag.

De fremmødte andelshavere kunne berette om kolde og varme lejligheder, hvorfor der var mange forskellige, subjektive holdninger hertil.

Bestyrelsen redegjorde for at 2020 ikke havde været et almindeligt år, og at viceværtten og bestyrelsen efter bedste evne havde åbnet og lukket systemet afhængigt af vejret og andelshavernes modsatrettede ønsker.

Tina valgte efter drøftelserne at trække sit forslag, hvorfor dirigenten herefter fremsatte forslag 5 i til afstemning alene.

Stemmerne fordelte sig med 26 for, 25 i mod og 8 stemte blankt.

Forslaget blev hermed vedtaget, hvorfor fyringssæsonen fremover løber fra slut maj til midt september uanset vejret.

## **6. Valg til bestyrelsen.**

Bestyrelsесformand, Hans Christian Seidelin var på valg, og blev valgt for en 2 årig periode.

Som bestyrelsесmedlemmer for 2 år valgtes, Lars Rasmussen, Sanne Berg og Jens Erik Ohrt.

Som 1. suppleant valgtes Signe Sølberg.

Som 2. suppleant valgtes Rikke Nilsson.

Bestyrelsen består herefter af:

Hans Christian Seidelin	På valg i 2023
Lars Rasmussen	På valg i 2023
Britta Hansen	På valg i 2022
Jørgen Greve	På valg i 2022
Julie Sølberg	På valg i 2022
Sanne Berg	På valg i 2023
Jens Erik Ohrt	På valg i 2023

## **7. Eventuelt**

Under evt. tog bestyrelsen v/ Hans Christian ordet og gjorde opmærksom på, at der var ryddet op på fællesarealerne, i kælderen og flere gamle genstande var fjernet, hvorfor bestyrelsen nu gav de/den rette ejermand af effekterne en sidste chance for at melde sig på banen eller ville disse genstande blive smidt ud i den allernærmeste fremtid.

Herudover opfodrede bestyrelsen til at alle andelshavere ryddet op efter sig selv i gården, hvor bl.a. borde og stolle rykkes på plads efter brug, samt legetøj lægges i de indkøbte kasser hertil.

Formanden takkede herudover de afgåede bestyrelsесmedlemmer for deres indsats i bestyrelsen.

En andelshaver oplyste, at vedkommende havde oplevet at det var meget svært at høre brandalarmerne på trappen, hvilket var uhensigtsmæssigt ved tilfælde af brand.

Alle andelshavere blev opfordret til at hente deres tøj i vaskeriet, så dette ikke lå her for længe til gene for dem så skal vaske.

En andelshaver oplyste om, at der lå en løs teglsten på taget på Rubinsteinsvej nr. 35-39. Bestyrelsen ville bede foreningens vicevært om at undersøge dette.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.30.

Som dirigent og referent:

Kasper Wittrock Basrlund

I bestyrelsen:

---

Hans Christian Seidelin (formand)

---

Lars Rasmussen

---

Sanne Berg

---

Britta Hansen

---

Jørgen Greve

---

Jens Erik Ohrt

---

Julie Sølberg

# Bestyrelsens beretning 2021

I et år med flere benspænd end normalt har bestyrelsen nydt godt af gode relationer og grundigt kendskab til de mange forhold og sager, der altid kører i en forening af vores størrelse. Der bliver i det kommende år behov for nye ansigter i bestyrelsen, og det bliver spændende at få nye perspektiver og nye kræfter til vores arbejde.

## Formelt

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen med genvalg til Lars Rasmussen som næstformand og med formand Hans Christian Seidelin som kasserer.

Siden generalforsamlingen er Elna Bundgaard udtrådt af bestyrelsen af personlige årsager. Følgelig indtrådte suppleant Nanna Stensvig på den ledige bestyrelsesplads.

## Udskiftning af vinduer i ejendommen samt isolering af kælderlofter

Bestyrelsen er glad for at kunne lægge det langstrakte byggeprojekt bag sig. Foreningen skylder tak til de mange beboere, som i en svær tid har udvist tålmodighed med byggestøv og byggestøj. Der udestår enkelte formelle opgaver, som håndteres af vores rådgiver – herunder afregning af tilvalg og døre i stueetagen.

Bestyrelsen er meget opmærksom på, at nogle beboere i det forgangne år har oplevet gener, forsinkelser eller dårlig kommunikation, stædige håndværkere og brudte aftaler. Den slags oplevelser skal ikke bagatelliseres, og bestyrelsen har i de tilfælde, hvor vi har været involveret, oplevet beboernes villighed til samtale og kompromis. På det overordnede plan vil bestyrelsen dog også nævne, at projektet er afleveret i den aftalte kvalitet, til en fornuftig pris og uden store sværdslag med entreprenøren.

Som del af den fremtidige drift og vedligehold lægger bestyrelsen op til at tilbyde alle beboere en årlig smøring af vinduerne samt oliering af altandørens mahogni-dørtrin.

'Karens Minde aksen' – skybrudssikring på Sjælør Boulevard og ved Karens Minde 'Karens Minde aksen' er et projekt, der skal sikre vores del af Sydhavnen bedre mod følgerne af skybrud, herunder oversvømmelse af kloakker. Kommunen forventer byggearbejde fra sommeren 2021 til slutningen af 2022. Foreningens bestyrelse har bidraget aktivt til projektet indtil nu, herunder i forhold til parkeringsforhold og områdets udformning i det færdige projekt.

## Projekt "tørre kældere"

Vores bygning på Sjælør Boulevard vender direkte ud mod Karens Minde Aksen, og derfor er foreningen blevet kontaktet af kommunen med en anmodning om, at regnvand fra taget og fra gaden ledes væk fra den overbelastede kloak, og fremover dirigeres over i skybrudsprojektet. Anmodningen har karakter af et diktat, altså en opgave, som foreningen er forpligtet til at gennemføre før eller siden. På den baggrund har bestyrelsen bestilt et overslag på entreprise-opgaven. Det er nemlig sådan, at Sjælør Boulevard er 'privat fællesvej' og derfor er det foreningens ansvar at foretage arbejdet. Træls, men selv om vi har prøvet at sno os, er der ingen vej uden om.

Der er dog også klare fordele for foreningen ved regnvandsafledningen. De fleste har oplevet større og mindre mængder vand i kælderen, og selv om dette vand ikke er kloak-vand (gudskelov!), så er det ikke sundt for bygningen (eller for beboernes nattesøvn). Når vandet ledes væk fra bygningen og ud i skybrudsprojektet forventes det at forbedre forholdene i kælderen på Sjælør Boulevard.

For at kunne udvide disse fordele til hele foreningen har bestyrelsen valgt at undersøge, hvordan vi kan komme af med *alt vores regnvand*, altså også fra gårdsiden af Sjælør Boulevard samt fra begge sider af bygningen på Rubinsteinvej. Det er selvfølgelig ikke gratis, men projektet kan finansieres uden at beboerne vil mærke det på andelskronen eller boligafgiften.

Bestyrelsen anbefaler projektet til gennemførsel nu for at kunne koordinere vores gravearbejde med kommunens. Med lidt held er der nogle penge at spare på den konto. Bestyrelsen hæfter sig især ved, at foreningen formentlig vil blive tvunget til at afkoble alt foreningens regnvand før eller siden.

#### Yousee – opsigelse, afstemning og fremtiden

Yousee har for længe siden desværre opsagt vores relativt billige aftale om kabel-tv. For at sikre foreningen mod sort skærm – men fordi Covid-restriktionerne ikke tillod en generalforsamling tidligere på året – valgte bestyrelsen at afholde en skriftlig afstemning om en ny ordning.

Afstemningen forløb efter bogen og med et klart mandat. Bestyrelsen har dog efterfølgende fundet ud af, at det økonomiske grundlag for Yousees priser var mangelfulde eller ukorrekte. Det er meget beklageligt, men bestyrelsen så ingen anden vej end at annullere afstemningen. Alle beboere er blevet orienteret skriftligt og i detaljer om sagen samt om den valgte fremtidige løsning.

#### Andre projekter, tiltag mv.

- Foreningen har bestilt en ny 10-års renoverings- og vedligeholdesesplan. Rapporten mangler den endelige godkendelse, men hovedkonklusionen er, at ejendommen er i *særdeles god stand*, og at der ikke forudsættes nogen nødvendige, større arbejder på ejendommen i de kommende 10 år.

- I gården er der ryddet grundigt op af et par gange og der er indkøbt nyt legetøj til legeområdet, herunder en kasse som legetøjet kan bo i – gerne alt legetøjet hver aften.

- Bestyrelsen skal ifølge vedtægterne godkende fremleje af lejlighederne. Reglerne står i vedtægterne og er yderligere udfoldet på vores hjemmeside – herunder hvad huslejen må være, hvilke regler der gælder for dig når du bliver udlejer og meget andet. Fremleje uden om reglerne er et brud på vedtægterne og dermed eksklusionsgrund. Bestyrelsen vil meget gerne vejlede om de dele, der har med vedtægterne og foreningens regler at gøre.

- Vidste du i øvrigt, at foreningen har tegnet en glas- og kumleforsikring som gælder alle beboere?

- Lidt over 70% af beboerne i foreningen har oprettet sig som brugere på stubnet.probo.dk. Disse beboere har adgang til mange relevante dokumenter om foreningen, kan komme i kontakt med bestyrelsen og kan modtage beskeder fra foreningen i akut-situationer, fx ved svigt i strøm, varme, vand osv. Bestyrelsen bruger funktionerne i stadig højere grad, og venter med længsel på de resterende knap 30% af beboerne.

- Det ville være taknemmeligt at skyde skylden på Covid-19 for, at foreningen ikke afholder sommerfest og julehygge. Der var dog heller ingen arrangementer i 2019, så man kan sige, at vores forening var *first movers* på aflysning af store forsamlinger... Bestyrelsen har traditionelt ikke stået for disse arrangementer, men opfordrer nye såvel som gamle kræfter til at melde sig på banen.

Bestyrelsen takker alle beboere for et veloverstået år og ser frem til samarbejdet i det kommende år.

På bestyrelsens vegne

Hans Christian Seidelin, forperson

# Forslag fra bestyrelsen om afkobling af regnvand fra kloaknettet (etablering af regnvandsseparering)

Maj 2021

## Baggrund:

Vores del af Sydhavnen er ofte plaget af vandmængderne fra skybrud og kraftig regn. Københavns Kommune og Hofor etablerer derfor et stort projekt ved Karen's Minde – "Karen's Minde Aks" -- som skal afhjælpe problemet. Dels opsamles regnvandet og sendes væk fra boligområderne og dels skal byens kloaknet ikke håndtere regnvandet.

Der bliver altså etableret en helt ny opsamling af regnvand på Sjælør Boulevard fra krydset ved Ellebjergvej, forbi Stubmølle-gården og hele vejen forbi Karen's Minde og Børnenes Dyregård. Fordi vores bygning grænser op til Karen's Minde Aksen, er Stubmølle-gården blevet kontaktet af kommunen med en anmodning om, at regnvand fra vores tag og fra gaden ledes væk fra den overbelastede kloak, og fremover dirigeres over i skybrudsprojektet.

## Muligheder

Bestyrelsen mener, at det giver rigtig god mening for en bygning som vores, at så meget vand som muligt fra tagrender, fortov og gade ledes væk fra vores ejendom i et system, der er bygget særligt til at kunne håndtere det. De fleste beboere har oplevet større og mindre mængder vand i kælderen, og selv om dette vand ikke kommer fra kloakken, så er den regelmæssige gennemfugtning af sokkel og kælder ikke sund for bygningen. Der forventes også at være nogle direkte og afledte økonomiske og forsikringsmæssige gevinstre ved ikke at skulle samle vand op og tørre kælderen.

Kommunens anmodning handler kun om det vand, som falder på gade-siden af Sjælør Boulevard, og bestyrelsen tror ikke, at fordelene af projektet bliver indfriet, hvis bygningen ikke bliver sikret på gårdsiden også. For at kunne udvide fordelene til hele foreningen har bestyrelsen valgt at undersøge, hvordan vi kan komme af med *alt vores regnvand*, altså også fra gårdsiden af Sjælør Boulevard samt fra begge sider af bygningen på Rubinsteinsgade.

Bestyrelsen hæfter sig især ved, at foreningen formentlig vil blive pålagt at afkoble alt vores regnvand før eller siden. Derfor anbefaler bestyrelsen vedtagelse af det samlede projekt.

Bestyrelsen anbefaler at vedtage projektet nu for at kunne koordinere vores entreprise med kommunens, som forløber i 2021 og 2022. Med lidt held er der nogle penge at spare på den konto.

## Økonomi

Anmodningen fra kommunen er træls, fordi foreningen selv skal betale for vores tilkobling til Karen's Minde Aksen. Det skyldes, at Sjælør Boulevard er 'privat fællesvej', som er Stubmølle-gårdens matrikel. Sammen med vores naboforeninger har vi prøvet at sno os, men der er ingen vej uden om. Den del af projektet, der omfatter gården og Rubinsteinsgade, skal vi også selv betale for.

Sammen med administrator har vi fundet frem til, at det samlede regnvandsprojekt kan finansieres uden at beboerne vil mærke det på andelskronen eller boligafgiften.

Mvh bestyrelsen

## TILBUDSLISTE - Overslagspriser

BRØNDE / LEDNINGER	DYBDE (mtr.)	ANTAL (stk./lbm)	OVERSLAGSPRIS, minimumsløsning, ekskl. moms	ANTAL (stk./lbm)	OVERSLAGSPRIS, samlet projekt, ekskl. moms	BEMÆRKNING
Brønd X (Etableres af HOFOR)	1,40	n/a	n/a	n/a	n/a	Skal ikke prissættes.
Brønd 1, Ø1250 bt.	1,00	1 stk.	52.000,00 kr.	1 stk.	52.000,00 kr.	Etableres i asfalt
Brønd 2, Ø1250 bt.	1,20	1 stk.	55.000,00 kr.	1 stk.	55.000,00 kr.	Etableres i asfalt
Brønd 3, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	17.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Brønd 4, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	18.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Brønd 5, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	17.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Brønd 6, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	18.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Brønd 7, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	23.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Brønd 8, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	17.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Brønd 9, Ø600 PP	n/a	n/a	n/a	1 stk.	18.000,00 kr.	Etableres i herreg. sten
Sandfangsbrønde, 70L sandfang	1,65	12 stk.	165.000,00 kr.	28 stk.	387.000,00 kr.	Afvandingsbrønde, Ø425
Sandfangsbrønde, 35L sandfang	n/a	n/a	n/a	19 stk.	232.000,00 kr.	Tagvandsbrønde, Ø315
110 PP	0,80	35 lbm	102.000,00 kr.	140 lbm	405.000,00 kr.	
160 PP	n/a	n/a	n/a	150 lbm	465.000,00 kr.	
200 PP	n/a	n/a	n/a	150 lbm	495.000,00 kr.	
315 PP	1,40	110 lbm	690.000,00 kr.	170 lbm	1.070.000,00 kr.	
Nedlægning, sandfangsbrønde	n/a	7 stk.	26.000,00 kr.	7 stk.	27.000,00 kr.	Mod Sjælør Blvd.
Etablering af betonrende, 2,0 mtr.	n/a	14 stk.	53.000,00 kr.	14 stk.	53.000,00 kr.	Inkl. udskæring i kantsten
Partliner, Ø150, 1,0 mtr. Foring	n/a	3 stk.	21.000,00 kr.	6 stk.	42.000,00 kr.	
Lukning af gren i hovedbrønd	1,20	3 stk.	5.000,00 kr.	6 stk.	10.000,00 kr.	Ifm. Afkobling af regnvand
Rottestopprop, Ø110	n/a	7 stk.	58.000,00 kr.	14 stk.	116.000,00 kr.	Ifm. Afkobling af regnvand
<b>SAMLET, ekskl. moms</b>			<b>1.227.000,00 kr.</b>		<b>3.537.000,00 kr.</b>	

Bemærk at ovenstående dybder, meter, stk., overslagspriser m.m. er overslag og ikke en præcis afspejling af det konkrete omfang og pris.

Det nøjagtige omfang og pris på arbejdet kan kun defineres ved detailprojektning af et udbudsmateriale samt afholdelse af licitation for flere bydende entreprenører.

## BILAG 4



### SIGNATURFORKLARING

- X HOFOR brønd
- 1 Gennemløbsbrønde
- Afvandingsbrønde, Ø425
- Tagvandsbrønde, Ø315
- Tagvandsbrønde, nedlægges – betonrende etableres fra tagnedløb til vej
- Ledningsføring, Ø110 pp
- Ledningsføring, Ø110 pp
- Ledningsføring, Ø160-315 pp

## Forslag om ændring af husorden – præcisering af afsnit om gården

Maj 2021

### Baggrund:

Over en årrække er der sket flere ændringer vedrørende gården og dens brugere. En af disse ændringer er, at en stadig stigende mængde beboere i stueetagen har fået etableret udgang til gården direkte fra lejligheden.

Som supplement til den almindelige gode dialog og det gode naboskab blandt beboerne ønsker bestyrelsen at præcisere nogle forhold vedrørende gården i vores husorden.

### Forslag:

Bestyrelsen foreslår, at afsnittet i foreningens husorden om gården fremover får følgende ordlyd (ændringer til den eksisterende tekst er indsat med understregning):

#### Gården:

Boldspil i gården må kun ske under hensyntagen til andre brugere af haven samt beplantning og bebyggelse.

Gårdens beplantning må ikke beskadiges.

Ved ophold i gården skal der tages hensyn til andre beboere.

Legetøj skal efter brug henlægges i sandkassen eller i legetøjsrummet.

Gårdens areal og faciliteter er fælles. Privat indkøbte møbler, legetøj og øvrige genstande som henstår i gården anses således for at være til benyttelse for alle beboere.

Det indskærpes, at beboere i stueetagen ikke har nogen særlig fortrinsret til brug af gården, herunder arealet omkring trappenedgang fra privat lejlighed.

Benyttelse af grill kun må foregå på de store græsområder mellem stierne/brandvejene.

Mvh bestyrelsen

# Indkomne forslag til AB Stubmøllegårdens ordinære generalforsamling 1. juni 2021

Sammen med indkaldelsen er udsendt bestyrelsens forslag 5a og 5b. Derudover er der indkommet nedenstående beboerforslag, som hermed fremlægges til generalforsamlingens behandling.

## Liste over beboerforslag

- 5.c. udarbejdelse af generalplan for gården
- 5.d. etablering af cykelskur
- 5.e. reparation og undersøgelser i kælderen vedr. skybrud
- 5.f. fejelister på gadedøre
- 5.g. forhøjelse af andelskronen
- 5.h. udskiftning af entrédøre
- 5.i. fast fyringssæson I
- 5.j. fast fyringssæson II

### 5.c. – udarbejdelse af generalplan for gården

Forslagsstiller: Knud Niss, Rubinsteinvej 43

Generalforsamlingen indstiller til bestyrelsen at igangsætte udarbejdelse af en generalplan for vores fælles gård. Med prof og betalt hjælp fra anerkendt arkitekt firma.

Der kommer mange forskellige ønsker og forslag til ændringer af gården. De bærer nogle gange præg af hovsa løsninger og pludselige indskydelser. Og der er måske også forskellige interesser mht legetøj, stille råder, parkerings muligheder aflåste og ikke aflåste og meget mere. For at fremtidssikre vores dejlige gård har vi brug for en gennemtænkt generalplan hvor der tages hensyn til vore mange interesser og så må det gerne være både pænt og funktionelt.

### 5.d. – etablering af cykelskur

Forslagsstiller: Britta Hansen, Sjælør Boulevard 7

Jeg vil gerne have syrenen flyttet ved Mozartsvej så vi kan få et nyt cykelskur magen til modsatte ved Maling.dk.

På den måde vil der være plads til ladcyklerne i stedet for de står uden for folks udgange.

### 5.e. – reparation og undersøgelser i kælderen vedr. skybrud

Forslagsstiller: Anders Gjandrup, Sjælør Boulevard 15

Jeg har ved sidste skybrud i 2020 set utætte faldstammer og utæt rør under kældergulv i kælderen Sjælør Boulevard. Det bør repareres og ligeledes undersøges om der er utæthedener i kælder på Rubinsteinvej.

### 5.f. – fejelister på gadedøre

Forslagsstiller: Britta Hansen, Sjælør Boulevard 7

Jeg vil gerne foreslå at vi får fejelister på vores opgangsdøre så der ikke er så koldt i opgangene om vinteren. Rebo oplyser, at 24 fejelister vil koste 42.000 kr. inkl. moms.

## 5.g. – forhøjelse af andelskronen

Forslagsstiller: Phillip Winther Willersted, Rubinsteinsejvej 27

Jeg ønsker at komme med et forslag på generalforsamlingen om, at hæve andelskroen, da den over de sidste 5 år ikke er hævet, hvorfor vi som andelshaver ikke har fået noget ud af den gennemsnitlige prisstigning der har været på ejendomme i København.

Som jeg forstår årsregnskabet har vi hensat 7% af ejendommens værdi som reserver, hvilket vi kan bruge til at hæve andelskronen med.

Mit forslag går derfor på, at hæve andelskronen med 2-3% så vi som forening stadig har en buffer til uforudsete udgifter på 4-5%.

## 5.h. – udskiftning af entrédøre

Forslagsstiller: Tina Reidl, Rubinsteinsejvej 45

Jeg vil gerne foreslå, at vi får nye og bedre isolerede lejlighedsdøre/entrédøre.

De nuværende døre er tynde. Bor man i en større lejlighed, er man måske ikke generet af støj fra trappen, men bor man – som mange af os – i mindre lejligheder, giver det nærmest ekko inde i lejligheden, når nogen taler helt almindeligt i trappegangen. Jeg forestiller mig også, at mange af dem, der bor i stuelejligheder, må være særligt generet af opgangsdøren.

Der er mange fordele ved at skifte til en såkaldt 'sikkerhedsdør':

Indbrudssikker, brand- og røgsikker, lyd- og lugtisolert, energirigtig.

Link til DALOC (blot et eksempel): <https://www.daloc.dk/til-private-og-boligforeninger.html>

Jeg stillede også forslaget til GF d. 26.3.2019. Det blev dengang besluttet at lade 'Vinduesudvalget' arbejde videre med forslaget. Da dette ikke skete, stiller jeg hermed forslaget igen.

## 5.i. – fast fyringssæson I

Forslagsstiller: Jørgen Greve, Rubinsteinsejvej 39

Jeg gerne foreslå, at man i foreningen vedtager en fast fyringssæson, så centralvarmen kun kører i den kolde del af året.

Start på fyringssæsonen kan f.eks. være midt september.

Slut på fyringssæsonen kan f.eks. være midt eller slut maj.

## 5.j. – fast fyringssæson II

Forslagsstiller: Tina Reidl, Rubinsteinsejvej 45

Da det er spild af energi at have tændt for varmen hele året, vil jeg gerne foreslå, at Stubmøllegården indfører en fast fyringssæson, fx oktober til marts inkl.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jens Erik Bruun Ohrt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-591828138514

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-06-29 09:49:04Z

NEM ID 

## Kasper Wittrock Barslund

Dirigent og referent

Serienummer: CVR:38650823-RID:75082166

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-29 10:09:21Z

NEM ID 

## Hans Christian Dreiøe Seidelin

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-711599032992

IP: 188.64.xxx.xxx

2021-06-29 10:38:32Z

NEM ID 

## Britta Birch Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-084686730506

IP: 130.227.xxx.xxx

2021-06-29 13:54:24Z

NEM ID 

## Jørgen Greve

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-340617889205

IP: 130.227.xxx.xxx

2021-06-29 15:31:33Z

NEM ID 

## Julie Breinholt Kjær Sølberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-412366945115

IP: 128.0.xxx.xxx

2021-06-30 12:14:24Z

NEM ID 

## Sanne Berg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-743558854617

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-06-30 18:06:23Z

NEM ID 

## Lars Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-014566137085

IP: 130.227.xxx.xxx

2021-07-06 08:15:26Z

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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfældet 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 indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>