

# Gårdlavet Centrum-Karreen

## Referat fra ordinær generalforsamling den 17. april 2024

Onsdag den 17. april 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i gårdlauget Centrum-Karreen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset i gården Centrum Karreen, Helgolandsgade, 1653 København V.

Tilstede var:

Matr.nr.	Ejendom	Fordelingstal
703	Istedgade 15-17 / Abel Cathrines Gade 29	2.616
710	Istedgade 13	1.023
705	Helgolandsgade 16	1.076
695	Helgolandsgade 18	1.306
701	Halmtorvet 10	998
706	Abel Cathrines Gade 33	1.024

6 medlemmer var repræsenteret (med et samlet fordelingstal på 8.043, ud af 10.732 mulige) på denne generalforsamling.

Foreningens formand Lotte Riber Jarvad bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad a - Valg af dirigent

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Bestyrelsen beklagede den meget store pdf-fil, som var udsendt sammen med indkaldelsen – det vil bestyrelsen forsøge at undgå fremover.



# Gårdlavet Centrum-Karreen

## Ad b - Beretning

---

Formanden aflagde følgende beretning:

I det forgangne år har bestyrelsen koncentreret sig om at fortsætte arbejdet med at minimere bestyrelsens løbende arbejdsopgaver, jævnfør den strategi vi fremlagde på sidste års generalforsamling. Deltagelsen i gårdlaugets drift fra medlemsforeningernes side er minimal, og forsøg fra bestyrelsens side på at skabe mere deltagelse har ikke båret frugt. For at fremtidssikre driften er strategien således at lægge så meget ud til gårdfirma og administration som muligt samt udvikle redskaber til fremtidige bestyrelser, der gør det resterende arbejde så let at gå til som muligt.

Eksempelvis har vi tegnet en ny kontrakt med Københavns Ejendomsservice. Denne koster lidt mere, men giver os også mere – de står nu også for bl.a. cykeloprydning, årsaflysning af målere og kontakten til kommunen og renholdningsselskaber ang. affald, ligesom vi har opdateret vedligeholdelsen af det grønne anlæg og tilkøbt en månedlig rengøring og oprydning af beboerlokalet. En del af aftalen er også, at de holder aktivt øje med gårdens tilstand og henvender sig, når der er behov for reparationer.

Noget andet, der er på vej, er skift af administrator. Vi har haft VEBA, siden gårdlauget blev grundlagt efter byfornyelsens sammenlægning af gårdarealet, og vi har været glad for det. Nu, hvor tiderne er skiftet, har vi brug for at blive lidt mere håndholdt og få adgang til flere services og funktioner, bl.a. digitale – også det er en del af fremtidssikringen. Vi har derfor været ude og indhente tilbud og fundet et firma, der kan tilbyde det, vi ønsker, og til en ganske lav øgning i administratorudgift.

Disse øgede udgifter skal vi selvfølgelig sikre os, der er råd til, derfor stiller vi forslag om en øgning i bidragssatsen. Denne er ikke reguleret siden 2017, hvorfor en regulering alene af den grund er rimelig. Vi har selvfølgelig set på udviklingen i udgiftsniveau samt driftsresultat for at ramme et passende niveau, der tillader drift såvel som opsparing til større reparationer og udvikling af gården uden samtidig at oparbejde for stort et overskud.

Også ordensreglementet har trængt til en opdatering. Det er fra 2011, og meget har ændret sig. Der har de sidste år været flere uenigheder om støj i gården, især i det varme halvår, og det er brug for mere klare regler. I forsommeren 2023 havde vi en fest i forbindelse med distortion, der løb helt af sporet, og det tilkaldte politi kunne konstatere, at det nuværende reglement ikke tillod indgriben. Vi har derfor tilpasset reglementet og i den forbindelse opdateret hele reglementet.

Den sidste ting på programmet på dette års generalforsamling er et skift i portnøgler fra nøgler til brikker. Det var været på programmet et par år, og nu skal det være.

Det kommende år vil byde på gennemførelse af det, og herefter er det vores intention at rette fokus mod nye opgaver. I forbindelse med etablering af det nye grønne anlæg blev der gjort overvejelser om en lille legeplads. Beboerlokalet trænger til et løft, idet mange brugere giver udtryk for, at det trænger. Enkelte giver sågar udtryk for ikke at ville bruge det, fordi det er for slidt og trist. Et andet område, vi nok også skal adressere i løbet af de kommende år, er belysningen ved skraldeskurene, ligesom selve skurene trænger til reparation.

Der er således nok at lave i gårdlauget, og bestyrelsen ser frem til at tage fat på nye ting – gerne i selskab med flere nye bestyrelsesmedlemmer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



# Gårdlavet Centrum-Karreen

## Ad c - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 28.711 kr. På foreningens bank stod der pr. 31/12 384.316,55 kr.

Foreningens revisor oplyste at vaskeriregnskabet bør gennemgås, da tallene ser underlige ud flere år tilbage.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad d - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Omlægge låsesystemet

Bestyrelsen foreslog, at omlægge låsesystemet i portene til elektronisk brikssystem.

Der er indhentet 3 tilbud; fra Dansk Låse- og Industrisikring, De Blå Låsesmede og Dansk Sikringservice.

Dansk Låse- og Industrisikrings tilbud er klart det bedste: Det er markant billigere (ca. 35.000), og også på nye brikker efter installation er de billigst (160 kr. fremfor 330 kr.). Desuden er det et stort og velrenommeret firma, de har givet den bedste faglige vejledning ift. vores behov, ligesom de har kontor i Rødovre, hvilket sikrer lave kørselspenge.

En stor fordel ved deres system er, at en ny brik kan kodes til at annullere en anden brik, således at den nye brik, når den tages i brug, sletter den brik, der er blevet væk. Firmaet skal derfor ikke fysisk forbi på adressen og slette den gamle brik i portenes låse.

Som det kan ses af tilbuddet, hviler et brikssystem på noget software, som man køber og derefter ejer. Vores valgte firma opkræver en årlig afgift for at huse denne software og dertilhørende opgaver – kodninger, udkodninger m.m. Det er ikke obligatorisk at låsefirmaet huser softwaren, denne kan også ligge hos eksempelvis administrator eller flyttes til et andet låsefirma, det forestiller vi os at tage stilling til efter installation af system.

Firmaet tilbyder fremsendelse af nye brikker direkte fra dem til modtager, hvilket også holder brikprisen nede. Men har brug for en kontaktperson, bestillinger går via. Den enkelte beboer skal således ikke bestille hos firmaet, men hos kontaktpersonen; denne foreslår vi, bliver administrator.

Det blev drøftet om fordelingen af omkostninger til vedligeholdelse af porte er rimelig. Dette forslag finansieres af gårdlauget, da der er tale om en forbedring (ikke vedligeholdelse) idet der indføres en ny digital løsning.

Bestyrelsen oplyste, at hver bolig vil modtage 3 brikker til portene.

Budget: 70.000 kr. som finansieres ved anvendes foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – Ændring af ordensreglementet

Bestyrelsen foreslog, følgende forslag om ændring af ordensreglementet:

I ordensreglementet er nummereringen af punkter lidt skæv, det er to punkt 8, to punkt 9. Dette rettes.



# Gårdlavet Centrum-Karreen

**Punkt 2** lyder: Gården er fælles for alle beboere og deres gæster.

Ny ordlyd: Gården er fælles for alle beboere og deres gæster. Hotellets gæster må opholde sig på arealet uden for hotellet i de dertil opsatte møbler. Cafeens gæster må opholde sig på arealet uden for hotellet ved de dertil opsatte møbler. Begge møblelementer må bruges af beboerne og deres gæster.

**Punkt 5** lyder: Musik og sang fra ophold i gården skal begrænses på samme måde, som man tager hensyn til sine naboer, altså aldrig støj mellem kl. 22 og 08.

Ny ordlyd: Musik i forbindelse med ophold i gården er tilladt i tidsrummet 08-22 med et maksimalt decibel-niveau på 60 målt ved lydkilden (det svarer til almindeligt samtaleniveau, og vil man være sikker, findes der mange apps til mobilen, der kan måle det). Mellem kl 22 og 08 er musik ikke tilladt. Forsamlinger med over 25 mennesker er ikke tilladt på noget tidspunkt, dispensation kan søges i forbindelse med et særligt arrangement, fx sølvbryllup eller lignende. Tilladelsen søges hos bestyrelsen mindst en 1 måned før det påtænkte arrangement. Arrangementer i forbindelse med Distortion er ikke tilladt.

**Punkt 7** lyder: Brandvejsport til Helgolandsgade, det er forbudt at hensætte ting og sager i porten. Dette af hensyn til brandfaren og brandvæsenets regler.

Ny ordlyd: Porten i Helgolandsgade er en brandvej og skal til alle tider være tom af hensyn til brandfare og brandvæsenets regler.

**Punkt 8** lyder: Barnevognsparkering i porten ud til Abel Cathrines Gade i det afmærkede område.

Ny ordlyd: Barnevogne parkeres i porten ud til Abel Cathrines Gade i det afmærkede område. Er der ikke plads, skal parkering andet sted gøres med størst muligt hensyn til omgivelserne og fri færden på stier og adgangsveje.

**Punkt 9** lyder: Ladcykel-område i porten til Istedgade i det afmærkede område.

Ny ordlyd: Ladcykler, cykelanhænger o.l. parkeres i porten til Istedgade i det afmærkede område. Er der ikke plads, skal parkering andet sted gøres med størst muligt hensyn til omgivelserne og fri færden på stier og adgangsveje. Er en parkering til gene, må cyklen flyttes.

**Punkt 8 (fremover punkt 10)** lyder: Cykler skal sættes i cykelstativerne eller i cykelkælderens under fælleshuset. Ødelagte cykler kan med tydelig angivelse fra ejer sættes sammen med jernaffald i rummet for storskrald.

Ny ordlyd: Cykler skal sættes i cykelstativerne eller i cykelkælderens under fælleshuset. Cykler må ikke fastlåses til faste elementer i gården og må i tilfælde af fastlåsning klippes op. Undtaget er ladcykler, der må låses fast til de opsatte klamper i port-gennemgangen til Istedgade, som er forbeholdt ladcykel-parkering. Ødelagte cykler kan med tydelig angivelse fra ejer sættes sammen med jernaffald i rummet for storskrald. Elektriske ting såsom børne-gocarts og el-cykler må ikke oplades med strøm trukket fra gården.

**Punkt 11 (fremover punkt 13)** lyder: Fælleshuset kan anvendes af alle karréens beboere. Kontakt gårdlauget for at booke lokalet. Lokalet skal afleveres som modtaget, rent og opryddet. Husk at bære affald ud og vaske op efter brug.

Ny ordlyd: Fælleshuset kan anvendes af alle karréens beboere. Beboerlokalet står ulåst og kan anvendes jævnfør reglerne for brug af lokalet. Lokalet kan forud-bookes på kalenderen i husets entre, således at det kan sikres, at det er ledigt. Lokalet skal altid efterlades rent og opryddet. Husk at bære affald ud og vaske op efter brug, samt ikke at efterlade effekter.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Gårdlavet Centrum-Karreen

## Forslag 3 – Stigning i gårdlaugsbidraget

Bestyrelsen foreslog, at forhøje medlemsejendommenes bidrag på 5%.

Øges med 5 % er det ekstra 13.375,00 samlet fra medlemmerne, hvilket giver et nyt årligt budget på kr. 280.875,08. Sidste gang der skete en forøgelse af medlemsbidraget var i 2017, og alt er blevet dyrere siden. Samtidig er vi overgået til en mere omfattende kontrakt med gårdfirmaet, ligesom vi i hvert fald i begyndelsen må påregne lidt driftsudgifter i forbindelse med nyt låsesystem til portene, og det skal der være dækning til, såvel som overskud til at spare op til kommende større udgifter. Bestyrelsen har vægtet ikke at øge bidraget mere end højst nødvendigt.

Af nedenstående tabeller fremgår de seneste års driftsresultater, egenkapital og hvad en stigning på 5 % vil medføre af udgifter for den enkelte ejendom.

År	Samlet bidrag	Driftsresultat	Egenkapital
2017	247.500,08		
2018	267.500,08	162.985,28	97.686,16
2019	267.500,08	77.237,18	65.299,12
2020	267.500,08	70.771,69	142.536,23
2021	267.500,08	-62.494,25 2	13.307,92
2022	267.500,08	45.867,98	150.813,67
2023	267.500,08	Forventet 13.290,13	Forventet 196.681,65

Ejendom	Fordelingstal/bruttoetageareal	Beløb	Beløb ved stigning på 5%
AB Rosenåen	24,38 %	65.216,52	3.260,83
Istedgade 13	9,53 %	25.492,76	1.274,64
Helgolandsgade 14 (hotellet)	19,18 %	51.306,52	2.565,33
Helgolandsgade 16	10,03 %	26.830,24	1.341,51
Helgolandsgade 18	12,17 %	32.554,76	1.627,74
EF Halmtorvet 10	9,30 %	24.877,52	1.243,88
AB Abel Cathrines Gade 33	9,54 %	25.519,52	1.275,98
AB Abel Cathrines Gade 31	5,87 %	15.702,24	785,11
I alt		<b>267.500,08</b>	<b>13.375,00</b>

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 4 – ny administrator

Bestyrelsen stiller forslag om nyt administrationsfirma, dvs. skifte fra VEBA til Sjeldani Boligadministration. Som en del af bestyrelsens bestræbelser på at fremtidssikre gårdlauget og gøre det driveligt på trods af de begrænsede frivillige kræfter har vi hjemtaget et tilbud fra Sjeldani Boligadministration. Sjeldani Boligadministrations tilbud lyder på kr. 25.000 årligt. Vores nuværende administration kostede i 2022 kr. 23.091,80, i 2023 25.696,56.

Centrumkarreen har haft VEBA længe og været godt tilfredse, og skiftet skal ses ud fra vores behov for at blive lidt mere håndholdte. Især de veludviklede digitale løsninger har vi vægtet højt, de vil give bestyrelsen godt overblik, mulighed for direkte kommunikation med medlemsforeninger og beboere, der er mulighed for lokalebooking digitalt og meget mere.

VEBA har oplyst, at de stoppede som foreningens administrator den 31/3-2024.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Gårdlavet Centrum-Karreén

## Forslag 5 – legeplads

Vi vil gerne stille forslag om at etablere en legeplads i gården til kommende generalforsamling. Der er mange børn i centrumkarréen, som kan få glæde af legefaciliteter i gården og fra samtaler med andre forældre, ved vi at legefaciliteter i gården er efterspurgt. Legepladsen kan desuden blive et samlingssted, hvor børnene (og deres forældre) i karréen kan møde hinanden og skabe nye relationer på tværs af gårdens foreninger.

Som udgangspunkt for drøftelse af forslaget, har vi indhentet tilbud fra to leverandører af legepladser - Kompan og Planleg, som har gode forslag til, hvordan etablering af legeplads i gården kan fremføres med tanke på at udnytte pladsen bedst muligt. I udarbejdelse af tilbud har de taget udgangspunkt i etablering af legeplads enten i den ene ende af tagterrassen på fælleshuset eller på græsplænen. Leverandørerne har udarbejdet tilbud med udgangspunkt i børn i alderen fra 1-5 år og indtænkt siddefaciliteter til forældre. Fælles for begge leverandører er, at det er muligt at vælge, hvilke elementer fra deres sortiment, som man ønsker skal indgå i legepladsen. Det der fremgår af tilbuddene, er således blot et forslag til, hvad en legeplads *kan* indeholde.

Begge leverandører er veletablerede, har gode referencer og kan etablere legeplads i overensstemmelse med de sikkerhedsbestemmelser, der er på området og tilbyder efterfølgende tilsyn af legepladsen. Planleg tilbyder desuden en leasingaftale, så det er muligt at opdele betalingen.

Forslaget blev drøftet og holdningen blandt de tilstedeværende medlemmer var positiv.

Forslaget blev ikke taget til behandling, da forslaget ikke var præcist nok og der manglede oplysninger om budget og finansiering. Administrator hjælper gerne med at formulere forslag, så det sikres at forslag kan behandles på fremtidige generalforsamlinger.

## Forslag 6 – fra EF Halmtorvet 10

### 1. Fælles vaskeri

Bestyrelsen opfordres til sammen med foreningens administrator og i samspil med bestyrelsen for AB Rosenåen at gennemgå foreningens afholdte udgifter i de seneste 5 år, samt efterfølgende at foretage de nødvendige reguleringer af foreningens årlige udgifter.

Efterfølgende at sikre, at mellemværender mellem de to foreninger bliver retmæssigt afstemt og revideret.

Bestyrelsen vil se på dette. Emnet blev behandlet under dagsordenens punkt c.

### 2. Affald

Bestyrelsen opfordres til sammen med foreningens administrator og vicevært at sikre, at erhvervslejerne er tilmeldt rette affaldsordninger, samt at de ikke bruger foreningens affaldssystemer, der er forbeholdt beboelseslejlighederne.

I gårdens østlige del er der en stor koncentration af affalds beholdere, som meget ofte er overfyldte.

Bestyrelsen opfordres til, at der sker en kvalitetssikring sammen med kommunens renovation.

Bestyrelsen er opmærksomme på dette problem, men bestyrelsen vil ikke være 'politit' og bruge ressourcer på at kontrollere.

### 3. Cykler

Bestyrelsen opfordres til, at der etableres flere cykelstativer, samt at der mere hyppigt foretages en cykelsanering. I den vestlige del af gården er det plads til dette.

Bestyrelsen oplyste, at det er aftalt med viceværten, at der gennemføres to årlige cykel-oprydninger i gården.

### 4. Anvendelse af fælles gårdareal.

Bestyrelsen opfordres til, at gældende aftale med Slagteren fra 2012 bliver opdateret, samt at der kan etableres tilsvarende aftaler med andre erhvervsvirksomheder.



# Gårdlavet Centrum-Karreen

Bestyrelsen oplyste, at de ikke er interesseret i at genforhandle aftalen med slagteren på nuværende tidspunkt.

## 5. Porte og låse.

Bestyrelsen opfordres til, at der etableres et tættere samspil med de ejendomme, hvori der er porte og Gårdlavet. Hertil og ikke mindst, at der med ejendommens vicevært laves en fælles aftale om den oplevede påkrævede ugentlige sikring af rette smøring og justering af hængsler og låse. Efter vedtægternes § 4 er skal sådanne udgifter deles ligeligt mellem Gårdlavet og den pågældende ejendom. Nøglerne er i øvrigt nummererede og har en høj sikkerhed. Uretmæssig adgang til gården opleves ikke at ske ved uretmæssigt brug af nøgler, men alene ved manglende lukning af portene.

Forslaget drøftet under behandling af forslag 1.

## Ad e - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at gårdlavsbidraget ville være 267.500 kr. i 2024 og 2025.

Da forslag 3 blev vedtaget, vil gårdlavets årlige indtægt være 280.875,08 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad f og g - Valg

I år var foreningens formand Lotte Riber Jarvad og bestyrelsesmedlem Jens Jacob Skibsted på valg. Begge blev genvalgt med applaus.

Der blev ikke valgt suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Lotte Riber Jarvad</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Jens Jacob Skibsted</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Malene Barfod</b>	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som revisor blev Jens Poulsen genvalgt.

## Ad h - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Et medlem spurgte til, om der kunne være interesse for at indrette cykelkælder i et kælderrum, som forventes at blive ledigt i deres ejendom. Anden anvendelse af lokalerne blev også drøftet. De fremmødte medlemmer var positive.



# Gårdlavet Centrum-Karreen

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:18.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer ---  
Carsten Volden (dirigent), Lotte Riber Jarvad (formand), Jens Jacob Skibsted (bestyrelsesmedlem) og Malene Barfod (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: 2B8MG-N3E1I-GL370-Y5QWK-DJ6GW-UAL5V



# 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.”

## Jens Jacob Skibsted

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GL Centrum-Karreen

Serienummer: ed7198a1-0263-4a04-b8b1-6a3b5ce6299b

IP: 188.177.xxx.xxx

2024-04-23 08:57:40 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-23 09:33:00 UTC



## Malene Juel Barfod

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GL Centrum-Karreen

Serienummer: 28274069-9752-4896-8c7a-ce85e62548bf

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-04-25 11:38:15 UTC



## Lotte Riber Jarvad

### Bestyrelsesformand

På vegne af: GL Centrum-Karreen

Serienummer: aff395a6-da02-4577-8535-95d039dd453d

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-26 04:20:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2B8MG-N3E1I-GL370-Y5QWK-DJ6GW-UAL5V

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/validator**