

# Vestegnens Boligadministration ApS

Darup Mosevej 3 – Glim – 4000 Roskilde

AB Abel Cathrines Gade 33  
c/o Sjeldani  
P. Knudsensgade 1  
2450 København SV.

Dato 25-02-2023  
Lejemålsnr. 0312 0007 00

Vestegnens Boligadministration  
Gårdlavet Centrum-Karreen

Kære AB Abel Cathrines Gade 33

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling til den 20.03.2023 klokken 17.00

Bestyrelsen opfordrer til et talstærkt fremmøde, da der blandt stillede forslag er vedtægtsændringer, der kræver 2/3 af medlemmernes fremmøde.

Vi beder også om, at I melder til VEBA inden generalforsamlingen med navns nævnelse, hvem der repræsenterer jeres ejendom. Der kan fremmøde op til 5 personer fra hver ejendom, kun 1 person har stemmeret.

Er det svært at finde en repræsentant, der kan møde, kan der stemmes ved fuldmagt med tydelig angivelse af, hvordan jeres ejendom ønsker at stemme. Kontakt VEBA for udformning af fuldmagt.

Deltagelse i bestyrelse:

Vi opfordrer også til at alle ejendomme møder med en kandidat til bestyrelsen. Bestyrelsen kan bestå af 3-5 medlemmer, p.t. er vi 3 og det er for lidt til at løfte opgaverne.

Forslag til generalforsamlingen:

Har I forslag, I ønsker stillet på generalforsamlingen, skal disse indsendes skriftligt til bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen. Husk at forslag skal kunne vedtages med ja eller nej, og jo mere baggrundsinformation, I giver for forslaget, jo bedre kan der tages stilling til det.

Grundet COVID-19 afholdes generalforsamlingen virtuelt via videokonference. Du skal tilmelde dig ved at sende en E-mail til [nanna@veba.dk](mailto:nanna@veba.dk) og du vil efterfølgende modtage et link til deltagelse.

**I henhold til lov om Hvidvask skal beboere som på generalforsamling vælger, at stiller op som bestyrelsesmedlem eller suppleant, medbringe en kopi af sygesikringsbevis SAMT kopi af enten pas eller kørekort.**

**Med hensyn til opbevaring af overstående oplysninger, vil de blive opbevaret i et brandsikkert skab hvor der er adgangsbegrænsning.**

Mobil 2292 5468 - Fastnet 4642 3070 - Mail [torben@veba.dk](mailto:torben@veba.dk)  
[www.veba.dk](http://www.veba.dk) - Medlem af Ejendom Danmark

**Erhvervsstyrelsen oplyser at materialet skal opbevares i 5 år efter pågældende er udtrådt af bestyrelsen. Herefter skal oplysningerne slettes.**

#### Dagsorden

- a) Valg af dirigent
- b) Formandens beretning for det forløbne år
- c) Aflæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
- d) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer
- e) Fremlæggelse til godkendelse af budget for det påbegyndte år, jævnfør §5 stykke 2 samt overslag over det kommende års udgifter
- f) Valg af 3-4 bestyrelsesmedlemmer og mindst 1 suppleant, jævnfør §7
- g) Valg af revisor samt 1 revisorsuppleant
- h) Eventuelt

Ad punkt a Bestyrelsen foreslår administrator som dirigent & referent

Ad punkt b Formandens beretning ved Lotte Riber Jarvad

#### Formandens beretning, generalforsamling 2023

I det forgangne år har bestyrelsen koncentreret sig om at afklare sager overtaget fra tidligere bestyrelse. Det har drejet sig om AB Rosenåens bidrag til betaling for varmemeforbruget i Fælleshuset, om omstilling af låsene i portene til et briksystem samt afklaring af erhvervs brug af gårdareal. Som ny bestyrelsesformand og uden overlevering af særlig meget information, har jeg været temmelig meget på bar bund og er startet med opgaverne fra bunden. Det har været tidskrævende, men også frugtbart i forhold til at få afklaret grundlæggende forhold, der således kan rettes op på.

Vi forventer med denne generalforsamling at komme i mål med to af disse gamle sager. Den sidste, omlægning af port-låse til briksystem, afventer et bedre overblik over regnskabet for 2022 og budgettet for 2023. Der kan derfor forventes en ekstraordinær generalforsamling senere. Herefter er det vores intention at rette fokus mod nye opgaver.

Udover gamle sager, har der været de sædvanlige løbende opgaver – reparationer, cykeloprydning m.m. Det vender vi tilbage til.

Af nye ting, bestyrelsen har arbejdet med i det forgangne år, er blandt andet ønsket at styrke kommunikationen mellem gårdlaug og beboere, erhverv, administration og ejere af ejendommene. Vi har en klar oplevelse af, mange beboere ikke kender til gårdlaugets eksistens eller dets virke, ikke ved hvor de skal henvende sig med spørgsmål m.m. Og vi er temmelig sikre på, at det har betydning for gårdens brug og den manglende følelse af fællesskab og fælles ansvar, vi oplever.

Vi har internt talt en del om, hvordan kommunikation og informationsgange kan styrkes, og med tanke på at facebook ikke kan fungere som hovedkanal, da man ikke kan forvente, alle bruger " denne applikation, valgte vi en meget simpel løsning, nemlig opslag i portene. Det er vores oplevelse, at det har gjort en forskel, og vi vil fortsætte med at udvikle på kommunikationen.

Et andet ønske fra bestyrelsens side har været at tiltrække flere kræfter til opgaverne i gården samt øge en følelse af fællesskab. Vi ved, at andre gårde på Vesterbro har et rigt fælles liv i deres gårde gennem aktiv deltagelse i gårdlauget via undergrupper, og vi har gjort os forhåbninger om noget tilsvarende. For nogle år siden havde vi her i Centrumkarreen et såkaldt beboerlokaleudvalg, som opstod i forbindelse med afslutningen på renovationen af Fælleshuset, og der var et par år med frivillige kræfter, der stod for beboerlokale, vanding af planter m.m. Det gik i opløsning, og det har været vores ønske at få noget tilsvarende i gang igen. Ideen var en gårdmiljøgruppe bestående af beboere, der har lyst til at løfte alt fra enkelte konkrete opgaver, være med til at arbejde for gårdens stadige udvikling eller sågar lave arrangementer for fællesskabet.

Det har desværre ikke været muligt. Opslag har ikke affødt interesse og henvendelser til individuelle, hyppige brugere af beboerlokalet har heller ikke givet pote, ligesom der ej heller har været interesse for at løfte enkelte, veldefinerede praktiske opgaver. Det er vores opfattelse at gårdens begrænsede størrelse har betydning for dette – der er ganske enkelt ikke særlig mange kvadratmetre til at udfolde sig på, og beboernes aktivitetsniveau bliver nok derefter. Vi har dog en forhåbning om, at øget kommunikation med tiden kan ændre en smule på sagen.

Det åbner for en problemstilling, vi må forholde os til, nemlig kræfter til at løfte opgaverne:

P.t. er vi tre bestyrelsesmedlemmer, heraf er den ene er advokat og repræsenterer en ejendomsejer, hvorfor vedkommende ikke deltager i det mere praktiske. Flere bestyrelsesmedlemmer vil i høj grad være velkomne, og efter vores opfattelse burde alle ejer- og andelsforeninger stille med en repræsentant. Men på grund af karreens størrelse vil en fuld bestyrelse alligevel kun kunne mønstre en bestyrelse bestående af 5 medlemmer, der bor i gården (plus 2 professionelle, der repræsenterer ejere og derfor ikke deltager i det praktiske). Og spørgsmålet er, om det er nok til at sørge for dels en rimelig arbejdsbyrde i forbindelse med ulønnet arbejdet, dels at opgaverne i gården rent faktisk bliver løftet.

Vi har derfor gjort os overvejelser om, hvordan man kan fremtidssikre driften af gårdlauget. Det vil altid være muligt – såfremt en aktiv beboergruppe kom i stand – at finde flere opgaver, tilføje nogle sjovere og mere fællesskabsorienterede eller nedskalere brugen af ekstern hjælp, men for nu – og med den generelle tendens til mindre og mindre frivillig deltagelse i eksempelvis andelsforeninger taget i betragtning nok også fremover – er det vores opfattelse at der er brug for, at vi benytter os mere af ekstern hjælp til praktiske ting.

Man kan også sige det på en anden måde: Hvis vi som karré ikke kan mønstre 5 i gården boende bestyrelsesmedlemmer – som rent faktisk gerne vil bidrage til det løbende arbejde med at indhente tilbud fra håndværkere, mødes med disse, skrive til Københavns Ejendomsservice, svare på beskeder fra beboere tidligt og sent, tale med erhvervene, administrere nøgler, imødekomme kommunens og renholdningsselskabets ønsker til forhold omkring afhentning af affald, holde beboerlokalet pænt, lave cykeloprydning, købe nyanskaffelser m.v. – kan det ikke forventes at en mindre bestyrelse kan gøre det.

Derfor vil vi i det kommende bestyrelses år se på vores kontrakt med Københavns Ejendomsservice. Det skal vi uanset, fordi vi skal have indarbejdet pleje af det grønne i kontrakten, og det giver en oplagt mulighed for at se på hvilke praktiske opgaver, de kan løse for os. Det kan eksempelvis være den årlige aflæsning, den årlige cykeloprydning, på eget initiativ identificere nødvendige

reparationer og skrive til bestyrelsen med indhentede tilbud fra håndværkere, vedligehold af beboerlokale m.v. Altså en udvidelse af kontrakten med mindre, mere viceværtagtige opgaver, som kan åbne for at bestyrelsen kan koncentrere sig om mere om overordnede linjer, udvikling, kommunikation og beboerkontakt.

En sådan ændring håber vi, der er opbakning til. Også fordi der er to større, praktiske opgaver også, der venter. Beboerlokalet 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. Vi har fået mange gode input og forslag til hvordan det kan løftes, og vi håber på at kræfterne til at gøre det melder sig inden alt for længe. Et andet område, vi nok også skal adressere i løbet af de kommende år, er belysningen ved skraldeskurene. Desværre er der lejlighedsvis grundlag for renovationsfolkene for ikke at afhente affald pga. manglende belysning, og det vil nok svare sig at gøre noget ved det.

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.

Ad punkt c Regnskab 2022 vil blive eftersendt.

Ad punkt d Forslag.

Bestyrelsen stiller følgende forslag

#### **D 1**

Vaskeriet i Fælleshuset – AB Rosenåens delvise betaling af varmemeforbrug.

Baggrund:

AB Rosenåen driver gårdens vaskeri. Det er i kontrakten af 29.01.2004 mellem AB Rosenåen og Centrumkarreen defineret at §6 Udgiften til el og vand afregnes én gang årligt. Der installeres en særskilt el-måler til vaskeriet, mens vaskeriet betaler hele husets vandafgift.

Der har været de par år været et ønske om at AB Rosenåen også bidrager til betaling af Fælleshusets varmemeforbrug, idet vaskeriet også forbruger varme. Forslaget var en 1/3 af udgiften. I foråret 2022 blev emnet forelagt AB Rosenåens bestyrelse, som gerne ville imødekomme ønsket. Herefter blev et referat af det pågældende bestyrelsesmøde, hvoraf det fremgår at AB Rosenåen fra 2022 og fremover er indforstået med at betale 33% af Fælleshusets varmemeforbrug, fremsendt til VEBA.

Forslag:

På den baggrund foreslår vi vedtagelsen af en tilføjelse til kontraktens §6 med ordlyden:  
Desuden bidrager vaskeriet til husets varmemeforbrug med 33%, som også afregnes én gang årligt.

Såfremt dette vedtages, vil gårdlaugets bestyrelse efterfølgende sørge for at vaskeri-kontrakten mellem AB Rosenåen og Centrumkarreens opdateres.

**D2** Følgende forslag stilles af Malene Barfod & Lotte Riber Jarvad

Erhvervs leje af gårdkvadratmetre.

**Baggrund:**

Slagteren er den eneste, der betaler for brug af areal i gården (ca. 1½ kvm, 1000 kr. årligt). De sidste par år har der været ønske om at de øvrige erhverv, der bruger areal, også betaler, altså at det skal være ens for alle.

**Hjemmel til opkrævning af leje:**

Af vores vedtægter og ordensreglement fremgår der ikke noget om erhvervslejerens brug af gårdareal.

I slagterens lejeaftale citeres vores paragraf 2, men med en tilføjelse, som ikke findes i vores vedtægter, om at hverken beboere eller erhverv må bruge gårdareal på en måde som udelukker andres brug af de pågældende kvadratmetre. Undtagelser herfor kan udstedes, hvis det giver mening.

Efter at have talt med forskellige, bl.a. tidligere bestyrelsesmedlemmer, er det blevet klart, at den tilføjelse blev lavet 'for egen regning', da lejeaftalen blev lavet 2012. Baggrunden var, at slagteren bredte sig mere og mere i gården, og der var behov for styring af det. En lejeaftale blev løsningen, men efterfølgende blev der ikke fulgt op med en vedtægtsændring, der tilføjede passagen til vedtægten.

Der er altså ikke hjemmel til lejeaftaler, men da vi synes, det er hensigtsmæssigt at have en vedtægt, der sikrer muligheden for styring af erhvervs brug af gården, indstiller Malene og Lotte derfor til kommende generalforsamling en vedtægtsændring, der tilføjer teksten til vores vedtægt.

**Tilføjelsen lyder:**

'Karreens beboere og erhvervsdrivende skal således i fællesskab bruge hele gårdens areal, og der er ikke tillagt nogen lejer, ejer eller erhvervsdrivende nogen særlig ret til at anvende nogen del af gårdens areal eller bygninger på en måde, som udelukker andres brug.

Bestyrelsen kan kun indgå aftaler med en bruger, når dette er anbefalet af det medlem af Gårdluget, hvor i den pågældende erhvervsvirksomhed driver sit virke.

Hvis der i en sådan indgået aftale om leje af kvadratmetre i gården til privat brug indgår en lejeafgift, skal denne være beskeden eller symbolsk.'

**Afklaring af hvem der bruger areal og til hvad:**

Hotellet har en palleramme-sofa, et par små borde og nogle planter m.m. stående ind mod deres lounge. Denne sofa bruges af både hotellets gæster og gårdens beboere, hvilket er helt okay med hotelbestyrer Eva.

Hotellet er lejer, ejer af ejendommen er Thylandergruppen a/s. De har valgt at pålægge deres lejer, hotellet, hele deres ejerbidrag til gårdlaugets drift. Det er okay for hotelbestyrer, men gør også, at hun ikke synes det er rimeligt at skulle betale mere.

Bord-bænkesættene med parasoller er cafeens. Denne ligger i ejendommen og har en forbindelsesdør til hotellet, men er økonomisk set uafhængig af hotellet, idet den er forpagtet ud.

Derudover bruger cafeen et mindre areal til opbevaring af kasser til levering af varer. De er mange gange blevet bedt om at tage dem ind, men oplyser, at de ikke har andre steder at stille dem.

Det er vores holdning, at ideen om at alle skal behandles lige (årsagen til ønsket om at alle gårdbrugende erhverv har lejeaftaler), er god og rigtig. Samtidig er formuleringen, at man ikke må bruge et areal, der udelukker, at andre kan bruge det. Eksempelvis at de kvadratmetre slagteren bruger, bruges på en måde, der gør, at der ikke kan grilles eller stå cykler på det areal.

I modsætning hertil er palleramme-sofaen brugbar for alle, idet beboere er velkommen til at bruge den, og faktisk også gør det i stor udstrækning. Det er efter vores opfattelse ikke rimeligt at opkræve leje for noget, der er til fælles brug, og vi har derfor ikke tænkt os at påbegynde at gøre det.

Cafeens borde-bænke-sæt: Det er endnu uklart, om disse må bruges af beboere, ejeren er svær at komme i kontakt med. Samtidig har bestyrelsen valgt ikke at prioritere denne opgave over andre fordi hjemmelen til at lave lejeaftaler ikke findes.

Så snart vedtægtsændringen er på plads, går arbejdet med afklaring af cafeens brug af gården videre. Ud fra princippet om fælles brug/privat brug, vil det være naturligt at der laves en lejeaftale for brug af areal til kasser, men ikke borde-bænkesættene såfremt disse må bruges af beboerne.

D3 Bestyrelsen stiller følgende vedtægtsændringsforslag:

Udsendelse af generalforsamlingsmateriale, referater m.m. overgår fra papir til e-mail

I vedtægternes §6, stk 4 står der at 'Indkaldelse til generalforsamling sker ved brev til hvert enkelt medlem med mindst 3 ugers varsel med angivelse af dagsorden, samt for den ordinære generalforsamling vedlagt revideret regnskab, samt bestyrelsens forslag til budget.'

Det betyder, at der bruges en hel del porto samt kopiering af materialer. Men kommunikation og fremsendelse af materialer kan sagtens kan foregå elektronisk, derfor foreslår bestyrelsen en vedtægtsændring, der gør det muligt fremover:

Den nye formulering lyder:

'Indkaldelse til generalforsamling sker elektronisk til hvert enkelt medlem med mindst 3 ugers varsel med angivelse af dagsorden, samt for den ordinære generalforsamling vedlagt revideret regnskab, samt bestyrelsens forslag til budget.' Alle medlemmer har pligt til at sørge for at deres kontakt-e-mail er opdateret og den korrekte. '

Ligeså foreslår bestyrelsen en ændring af ordlyden i §7, stk. 7 fra:

'Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i gårdlavets forhandlingsprotokol. Hvert

referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer, og udsendes til alle gårdlavets medlemmer.’

Til ordenlyden:

’Referat af det på hvert bestyrelsesmøde passerede indføres i gårdlavets forhandlingsprotokol. Hvert referat underskrives af de i det refererede møde deltagende bestyrelsesmedlemmer, og udsendes på e-mail til alle gårdlavets medlemmer.’

Forslag fra bestyrelsen udsendes senest 8 dage inden afholdelse af generalforsamlingen jf. vedtægtens § 6, stk. 5.

Ad punkt e Budget 2023-2024 ses herunder

Gårdlauget Centrum Karsen	312	312
<b>Budget</b>		
<b>Kontoplan</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
1115 Leje gård areal	1.000	1.000
1126 AC gårdlaugsbidrag	267.500	267.500
Indtægter i alt	268.500	268.500
1215 Dagrenovation	500	500
1220 Vandforbrug køkken & toilet i fælleshuset	450	450
1230 El Helgolandsgade 16 1 BGH - måler 5110 54053	40.000	40.000
1235 Fjernvarme udgift H16B; fælleshuset ac	10.000	10.000
1340 Fakturerende vicevært - Københavns Ejendomsservice	115.762	115.762
1341 Glatførs bekæmpelse	21.000	21.000
1405 Adm honorarer (plus 5%)	26.982	25.697
1410 Porto & fotokopier (for evt. E-boks)	1.500	1.500
1420 Regnskabs honorar til VEBA	3.000	2.900
1425 Mastercard opkrævningsgebyrer	2.400	2.400
1445 Bankgebyrer & E-boks abonnement	1.800	1.800
1445 Nordea, gebyr hvidvask, fuldmagter & vedtægt	3.500	3.000
1465 Gårdlaugsforsikring; Gensidige police 3300490460	6.200	6.016
1505 Bestyrelsesmøder	200	200
1510 Generalforsamling	200	200
1525 Kontorholds udgifter for bestyrelsen	300	300
1545 Blomster & øvrige gaver	200	200
1600 Udvendig vedligeholdelse i alt	34.506	36.575
Udgifter i alt	268.500	268.500
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ad punkt f Bestyrelsen består i dag af; formand Lotte Riber Jarved (2024), bestyrelsesmedlem Jens Jacob Skibsted (2024) og bestyrelsesmedlem Malene Barfod (2023).

På valg i år for 2 år er således Malene Barfod (2023)

Jf. vedtægternes §7 så skal bestyrelsen, der består af 3-4 medlemmer, vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Der kan vælges en eller to suppleanter for et år.

Ad punkt g Intern revisor Jens Poulsen genopstiller. Der kan vælges en revisor suppleant.

Ad punkt h Eventuelt

Med venlig hilsen  
Torben B. B. Hansen

Torben B. B.