

Beslutningsreferat fra bestyrelsesmøde i A/B Bellevuekvarteret 1902 – beliggende på Holmbladsgade 76 & Østrigsgade 2-4, 2300 København S

Dato: Onsdag d. 5. august 2026

Tid: 19:15-21:00

Sted: Østrigsgade 4, 1. th. / Online via Microsoft Teams

Deltagere fra bestyrelsen:

Rasmus G. D. Hardt, bestyrelsesformand (online)
Viggo Hinrichsen, bestyrelsesnæstformand
Henriette Kampmann Ladegaard, bestyrelsesmedlem og sekretær
Anne Mette Dion, bestyrelsesmedlem

Referent:

Henriette Ladegaard

Note: Alle beslutninger nævnt nedenfor blev vedtaget ved enstemmighed.

Punkt 1: Gennemgang af økonomi og regnskab

a. Tilskud og puljer

Bestyrelsen besluttede at undersøge, hvilke offentlige puljer, vi har mulighed for at søge (gård, tag, ventilation, vinduer, altaner, fyr, mv.) og hvilke frister, der er for at søge disse. SWE holder også øje med, hvad der findes, og informerer løbende i deres cirka halvårslige nyhedsbrev. Det blev også besluttet at undersøge, hvordan det fungerer med byggetilladelser f.eks. ift. at udnytte loftet, eller lave andre ombygninger i lejlighederne.

Ansvarlig: Viggo Hinrichsen

Deadline: Løbende

Punkt 2: Udeståender med advokat Henrik Bræmer:

Bestyrelsen ønsker at afholde et møde med Henrik Bræmer snarest muligt for at afklare, hvordan vi kommer videre med nedenstående punkter:

a. LokalBolig

Vores aftale med Henrik Bræmer omfatter, at forhandlingerne om en eventuel optagelse af LokalBolig som erhvervsandelshaver påbegyndes medio august. Inden LokalBolig kontaktes, ønsker bestyrelsen at drøfte med Henrik Bræmer, hvordan en sådan aftale kan se ud og hvilke forhold, vi skal være opmærksomme på.

b. Vedligeholdelseskonti for beboerne:

DKE har ifm. salget af ejendommen beholdt de penge, der stod på vores respektive vedligeholdelseskonti. Bestyrelsen ønsker at rådføre sig med Henrik Bræmer om mulighederne for at starte en retssag op ift. at få disse penge udbetalt.

c. Tidspunktet for vurderingen af ejendommen:

Henrik Bræmer har anfægtet det vurderingstidspunkt, som skønsmanden benyttede ifm. værdisætning af ejendommen. Bestyrelsen ønsker at rådføre sig med Henrik Bræmer om mulighederne for at forfølge dette yderligere.

Forslag til dato for dette møde: 19. eller 20. august kl. 17 – enten fysisk hos Henriette, Østrigsgade 4, 1 th. eller online via Microsoft Teams

Ansvarlig for at få arrangeret mødet: Anne Mette Dion

Punkt 3: Status på ejendomsdrift og -vedligeholdelse:

a. Møde med Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (SWE)

Bestyrelsen har 5/8 været til intromøde hos vores nye administrator SWE.

Vi savner efter mødet mere konkret information om, hvordan såvel SWE som bestyrelsen løbende sikrer sig det økonomiske overblik over foreningens økonomi. Derudover har bestyrelsen behov for at vide, om aktuelle fakturaer til hhv. Henrik Bræmer og VVS er betalt.

Ansvarlig for at kontakte SWE: Rasmus G. D. Hardt

Deadline: Uge 33.

b. Stillingtagen til leverandører/serviceaftaler:

SWE anbefaler, at bestyrelsen hurtigst muligt indgår aftaler med følgende underleverandører, som bliver tilkøbt vores ejendom: Elektriker, VVS, skadesservice, vurderingsmand, vicevært og revisor. SWE sender en liste med de kontakter, som de anbefaler. Bestyrelsen vil dog, som det også blev anbefalet af SWE, sørge for at rekvirere tilbud fra alternative udbydere. Vi laver en standardmail, som kan bruges til dette formål, og vi kontakter andre andelsforeninger for at høre deres konkrete erfaringer og evt. anbefalinger til kontaktpersoner.

Overordnet ansvarlig: Viggo Hinrichsen

Formulere standardmail: Rasmus G. D. Hardt

Kontakt til potentielle kommende leverandører:

Revisor: Anne Mette Dion

Vurderingsperson: Anne Mette Dion

VVS: Rasmus G. D. Hardt

Vicevært: Viggo Hinrichsen

Elektriker: Henriette Ladegaard
Skadesservice: Henriette Ladegaard

Det skal desuden undersøges, om andelshavere kan opnå rabat eller andre fordelagtige vilkår ved anvendelse af foreningens faste leverandører til private opgaver i egen lejlighed.

Når leverandøraftalerne er på plads, udarbejder bestyrelsen retningslinjer for, hvilke leverandører andelshaverne kan kontakte direkte, og hvilke henvendelser der skal gå via bestyrelsen eller kræver bestyrelsens godkendelse.

Deadline: Bestyrelsen træffer beslutning om ovenstående senest på næste bestyrelsesmøde.

Punkt 4: Overdragelse fra DKE

Bestyrelsen har noteret, at der fortsat er en række udeståender ift. overdragelsen fra tidligere udlejer DKE, som der skal følges op på - herunder diverse nøgler, dokumenter som f.eks. tekniske tegninger til bygningen og dens installationer, tilgodehavender, fysiske ting, som DKE har stående på eks. loftet eller i kælderen, mv.

Ansvarlige: Viggo Hinrichsen og Henriette Ladegaard

Deadline: Uge 34

Punkt 5: Beboerhenvendelser:

a. Rotter

En beboer har set en rotte i gården, hvilket skal anmeldes til Rottebekæmpelsen hos Københavns Kommune.

Ansvarlig: Viggo Hinrichsen

Deadline: Uge 32

b. Besvarelse af henvendelser fra beboerne på fællesmailen

Bestyrelsen har vedtaget, at det på hvert bestyrelsesmøde skal være et fast punkt på agendaen, at vi fordeler ugerne frem til næste bestyrelsesmøde mellem os ift. at have ansvar for at besvare henvendelser fra beboerne på vores fællesmail initiativ@densmukkeste.dk.

Man har vagten en uge ad gangen, og ugen defineres som mandag – søndag.

Vagtplan:

Uge 32 og før: Henriette Ladegaard
Uge 33: Viggo Hinrichsen
Uge 34: Anne Mette Dion
Uge 35: Rasmus G. D. Hardt

Punkt 6: Andelsbeviser

Flere andelshavere har efterspurgt et andelsbevis el. lignende dokumentation for, at man har købt sin andel. SWE oplyser dog, at begrebet andelsbevis er afskaffet tilbage i 2006. Man vil heller ikke som almindelig andelshaver modtage et tinglysningsbrev.

Bestyrelsen sørger i stedet for at udarbejde et købsbevis til hver andelshaver bestående af:

1. Den originale indmeldelsesblanket fra den stiftende generalforsamling 2. juni 2026. Hvis man her indmeldte sig med forbehold, bør andelshaveren selv fremskaffe og vedhæfte kopi af den mail, hvor andelshaver oplyser, at forbeholdet fjernes.
2. Kontoudtog fra stiftelseskontoen i Jyske Bank, som kvittering på, at man har betalt.

Ansvarlig: Viggo Hinrichsen

Deadline: Udgangen af august

Punkt 7: Interesseliste:

Bestyrelsen tilstræber snarest muligt at få formuleret de helt konkrete retningslinjer for, hvordan interesselisten skal fungere i praksis.

Interesselisten er udelukkende gældende for salg af de lejligheder, som er ejet af Københavns Kommune, da andelshaverne på den stiftende generalforsamling 2. juni 2026 har vedtaget, at andelslejlighederne må sælges til hvem, man vil.

Andelshaverne blev 6. juli 2026 gjort opmærksomme på, at man jf. § 14 A i foreningens vedtægter inden udgangen af juli 2026 skriftligt kunne meddele bestyrelsen navnet på 1 person som andelshaveren ønsker at få skrevet på interesselisten. Denne deadline er nu overskredet, og vi har efterfølgende modtaget en række mails fra eksterne, der ligeledes ønsker at stå på interesselisten.

Efter anbefaling fra SWE har bestyrelsen besluttet at lukke for yderligere tilmeldinger fra eksterne. Baggrunden er, at der kun er tale om otte lejligheder, hvor de af foreningens andelshavere, der har nomineret en person inden 31/7 2026 har fortrinsret, samt at bestyrelsen har ansvar for at sikre, at antallet af personer på interesselisten er rimeligt ift. det antal boliger, der forventes at blive tilgængelige for et salg.

Det er ikke alle andelshavere, der inden deadline har meddelt, at de ønsker at skrive nogen på interesselisten. Bestyrelsen har besluttet, at disse andelshavere får tre dage fra udsendelsen af dette referat til gøre dette, hvorefter listen lukker helt. Vedkommende vil blive betragtet som ekstern og placeret på listen efter tidspunktet for modtagelsen af henvendelsen.

Der skal jf. vedtægterne § 14 trækkes lod om de nomineredes placering på listen, dvs. blandt de andelshavere, som inden 31/7 2026 har nomineret en person. Bestyrelsen har besluttet, at man for at sikre upartiskhed vil lade SWE stå for denne lodtrækning.

Bestyrelsen har desuden besluttet at formulere et standardsvar til de eksterne, der har sendt en mail om at komme på interesselisten. Mailen vil indeholde kvittering for modtagelse samt besked om, at man snarest muligt vil modtage yderligere information om, hvilken plads man har på listen.

Ansvarlig: Rasmus G. D. Hardt og Henriette Ladegaard

Henriette Ladegaard: Lave oversigt over navne på listen, sikre den endelige formulering af retningslinjerne.

Rasmus G. D. Hardt: Formulere standardmail, rykke SWE for at sende eksempel på interesseliste fra lign. andelsforening, sende liste med navne til lodtrækning til SWE

Deadline: Næste bestyrelsesmøde

Punkt 8: IT-løsning

SWE har et modul, vi som bestyrelse og forening kan bruge, men bestyrelsen er enige om, at dette system ikke opfylder alle vores behov, så vi fortsætter det allerede igangsatte arbejde med at finde et supplement.

Forummet densmukkeste.dk samt fællesmailen initiativ@densmukkeste.dk vil blive lukket ned og erstattet af en fællesmail til bestyrelsen. Mailen initiativ@densmukkeste.dk vil fortsat eksistere, men skriver man til den, vil man få et autosvar med information om at skrive til den nye fællesmail til bestyrelsen. Bestyrelsen informerer alle beboere på mail, inden skiftet sker.

Vores fælles Facebook-side "A/B Bellevuekvarteret 1902" fortsætter, men skal udelukkende bruges til sociale aktiviteter. Bestyrelsen besvarer ikke beboerhenvendelser via Facebook-siden.

Ansvarlig: Viggo Hinrichsen

Deadline: Udgangen af august

Punkt 9: Eventuelt

a. Bestyrelseskursus

SWE afholder bestyrelseskursus 8. september kl. 15-17.

Følgende deltager: Rasmus G. D. Hardt, Anne Mette Dion og Viggo Hinrichsen.

b. Husordenudvalg

Emnet tages op på et af de kommende bestyrelsesmøder.

c. Arbejdsdage:

Emnet tages op på et af de kommende bestyrelsesmøder.

Punkt 10: Næste bestyrelsesmøde

Dato: Tirsdag d. 1. september 2026

Tid: 19:30-21:00

Sted: Østrigsgade 4, 1. th. ved Henriette Ladegaard