



BEBOER NYT

GENERALFORSAMLING REFERAT

Beboerrepræsentationen i ejendommen "Mellem5gader" generalforsamling

Onsdag den 18. marts 2026 kl. 19.00-

i Amager Selskabslokaler, Spejlsalen, 1. sal, Markmandsgade 11.

Fremmøde:

- Beboerrepræsentationen: Formand Villy Smedegaard, Kasserer Karsten Klintø, sekretær Björgvin Hjartarson samt suppleanterne Karin Tychsen, Christoffer Jegsen og Troels Richter
- Capital Invest (gæster): COO Kristian Barlebo, Asset Manager Charlotte Svalgaard, projektleder Flemming Sørensen
- Herudover 29 beboere

1. Valg af dirigent og referent

Formand Villy Smedegaard bød velkommen og takkede CI for at dække udgifterne til leje af lokale, indtil vi igen får et beboerlokale, hvor vi kan holde generalforsamling.

Villy indstillede beboerrepræsentationens kandidat, Anders Lau, til dirigent.

a. Dirigent: Anders Lau

- i. Dirigenten konstaterede, at indkaldelse var udsendt rettidigt (4. marts) og var beslutningsdygtig jf. vedtægter. Ingen punkter til dagsorden modtaget

b. Referent: Björgvin

2. Indlæg fra Capital Invest, på baggrund af indkomne spørgsmål/forslag

a. Badmintonhallen

- i. CI er i kontakt med to konkrete mulige lejere, og er i gang med at undersøge hvordan skal hallen renoveres for at leve op til deres behov.
- ii. Forventes at blive udlejet i slutningen af 2026. Det blev påpeget både fra salen af beboere og BR, der blev også sagt til sidste års generalforsamling at hallen ville blive lejet ud før årets slutning.
- iii. Udleje skal ske til et lignende formål som tidligere (idræt)
- iv. Adgang til gården for "fremmede" og slid på portene blev italesat. CI kommentar: En fremtidig lejer af badmintonhallen vil også være med til at betale drift af porte, og der bliver undersøgt løsninger for sikring af gården for uvedkommende gæster. Kommende lejere vil ikke have adgang til anvendelse af gården, og beboerne vil ikke have "fri" adgang til hallen.
- v. Spørgsmål fra beboere. "Kan der år efter år stå en ikke udlejet hal - er der en udløbsdato på hvor en anden løsning søges?"

Svar fra CI: Nej, det er der ikke, men der undersøges på nuværende tidspunkt ikke alternativer.

- vi. Spørgsmål fra beboere: "Er der en deadline for at hallen er udlejet eller ikke bliver udlejet?". CI: "Vi er ude på at skabe værdi i ejendommen og vil fortsat søge lejer indtil dette vurderes ikke at skabe værdi."
- vii. Det blev påpeget at en forskønnelse og forbedring af gårdmiljø er et krav fra byggetilladelsen for 6.sals projektet og at dette ikke kan udskydes i al uendelighed med henvisning til, at badmintonhallen ikke er udlejet."
- viii. Spørgsmål fra beboer "Har CI, overvejet at inddrage beboerne i en samlet løsning for hallen eller en del af den? Hvad vil det koste beboerne at overtage den eller være med til at finansiere nedrivningen?"

CI, lovede at sende tilbud på hvad det vil koste at leje hallen.. CI gjorde det samtidig klart, at en nedrivning af hallen ikke kunne komme på tale, selvom beboerne dækkede de manglende lejeindtægter. CI, ville gå meget langt for at leje hallen ud og arbejder nu med to konkrete og seriøse bud.

b. Elevatorprojekt 6 stk.

Der skal etableres elevatorer på de bagtrapper, hvor der er adgang til 6. salen for hermed at kunne gøre 6. sal lejlighederne mere attraktive.

- i. Byggestart Ved Skansen 1 U26 2026
- ii. Forventer at sidste elevator er etableret U30 2027 (Markmandsgade)
- iii. Der ventes stadig på at byggetilladelsen kommer igennem
- iv. Store Mølle Vej 9 og 7 elevatorer skal forhøjes. Dette er stadig under dialog med Københavns kommune, som pt. ikke har givet tilladelse
- v. Bagtrappedørene skal muligvis udskiftes på grund af brandsikkerhed. De, der har udfordringer med bagtrappedøre, der ikke skal have dem skiftet, kan også få dem udskiftet. Kontakt Flemming fra CI
- vi. Projektets opførelse finansieres af sjette sal. Projektet, men driften betales af ejendommens beboer incl. de beboere, der bor i opgave hvor der ikke etableres elevator
- vii. Adgang til kælderen forsvinder i de opgange, hvor elevatoren opføres.
- viii. Yderligere info i vedhæftet fil.

c. Gårdprojekt

- i. Bliver påbegyndt efter badmintonhallens renovering slutter.
- ii. Der kan tilbydes mindre forbedringer indtil da, som fx. Mangel på borde, bænke osv. Send besked til BR.
- iii. Der ønskes overdækkede cykelparkering i gården – for der er jo aldrig plads i de to tilbageværende cykelkældre. BR tager ønske videre til møde med CI til april

d. Stigstreng

- i. Projektet er efterhånden ved at være i mål; ved Kløvermarken er sidste opgang der mangler. Forventes afslutning til start juni.
- ii. Flere beboere kommenterede, at der var mangel på tryk og tilstrækkelig temperatur af henholdsvis varmt og koldt vand i forskellige opgange. (Kræver lang ventetid for at få ønsket temperatur). Flemming fra CI følger op på dette.

- iii. Dem der stadig oplever problemer efter projektets afslutning, bedes kontakte viceværten.

e. Eventuelt

- i. Ønske om bedre kommunikation mellem beboerne og CI. CI henviste til Probinder systemet; info om login mv er slået op på infotavler i opgange. Information bliver også lagt ind på hjemmesiden og Facebook efter generalforsamlingen.
- ii. CI opfordrede til at huske at melde nye telefonnumre og e-mail ved skift til DEAS.
- iii. Forslag om, at lofter generelt lydisoleres når lejligheder renoveres idet mange af de større lejligheder anvendes til bofællesskaber og dermed større støjbelastning / forventning til stilhed (man kan ikke længere være sikker på, at anvendelse af rum er den samme ovenover og nedenunder). CI svarede, at lejligheder renoveres efter de regler og rammer der er og vil ikke blive lydisoleret.
- iv. Interesse for opdatering af husorden. Specifikt omkring at nye lejer bliver automatisk tilføjet til en el udbyder, der ikke eksisterer længere.
 - 1. Det har tidligere været forsøgt at opdatere husorden, hvilket DEAS modsatte sig og hermed forhindrede. CI meddelte, at de bakkede op om en evt. opdatering af husorden.
 - 2. BR tager dialog med DEAS omkring velkomstpakken og tager stilling til husorden og andre dokumenter. Beboere vil blive inddraget i processen i tilfælde af ændringer.
- v. Vaskeri, skift af leverandør fra PayPerWash, hvad er status? Svar: Der er omkring to år tilbage på nuværende kontrakt, og det vurderes af CI at være for dyrt at ophæve kontrakten, men den vil ikke blive fornyet. BR opfordrede til, at ejendommen overtager vaskeriet, så fortjenesterne forbliver i ejendommen.
- vi. Kommentar til udsendte ændringer til gamle varmeregnskaber. Nogle beboere har oplevet prisstigninger og nogle prisfald.
- vii. Manglende beboerlokale – beboerrepræsentationen gik med til at det daværende beboerlokale blev ændret til cykelkælder og den østlige ubrugte varmekælder, som ikke kunne omdannes til cykelkælder, efterfølgende blev gjort til nyt beboerlokale. Hvornår kan vi forvente at få et beboerlokale igen? CI kunne ikke give en deadline for det: Kælderen, som det var aftalt skulle omdannes til beboerlokale, var imidlertid blevet disponeret andet formål af CI og CI kunne ikke komme med et bud på hvornår den ville blive frigivet.

3. Beboerrepræsentationens beretning v/ formanden

- a. Som supplement til sin beretning lagde formanden vægt på han i det kommende år ville gøre en stor indsats for at beboerrepræsentations nyhedsbrev igen skulle udsendes regelmæssigt ligesom han også ville arbejde på at få styr på hjemmesiden – hvorefter han sluttede beretningen med at opfordre alle til at overveje at stille op til beboerrepræsentationen.
- b. Spørgsmål

- i. En beboer spurgte til, om det var korrekt observeret, at Villy var blevet formand i løbet af året og at der ikke var blevet skrevet ud om dette. Villy bekræftede dette.

4. Regnskab for 2025

- a. Se vedhæftet
- b. Kommentarer
 - i. Modernisering af lejligheder og indtægter til BR, er der overvejet at forhøre CI om at dække manglende indtægter fra tomme lejemål der undergår renovering?
 - ii. Svar: Der er ikke overvejet at bede CI om at dække det. Indbetalinger til BR varierer baseret på mængden af lejligheder der er udlejet, og BR ser ikke de større svingninger. De manglende beløb svarede meget godt med, at der hele tiden typisk er 10-12 tomgangslejemål i ejendommen. En overgang havde DEAS dog udfordringer med at sikre den korrekte afregning hvilket blev opdaget ved, at de overførte beløb var meget mindre end de plejede. Bæredygtighed ifm. modernisering af lejligheder: Der var været adskillige tilfælde af stort set nye køkkener, der bliver revet ud af lejligheder ifm. den totalte standsættelse. BR har henvendt sig til PFA omkring sagen, og deltager i den tiltrækning som muligt til flyttesyn til at prøve at presse imod ubæredygtig modernisering.
- c. Regnskab godkendes

5. Indkomne forslag

- a. Ingen indkomne forslag

6. Budget 2026 samt fastsættelse af kontingent

- a. Se vedhæftet
- b. Budgettet indeholder udgifter til blomster eller andet til gården, som BR opfordrede til, at der blev søgt om.
- c. BR ser også gerne at der bliver søgt om penge til sociale arrangementer såsom sommerfest, fastelavn, halloween.
- d. Kommentar. Der er allerede over 100k i banken. Behøver der være et overskud?
Svar: BR ser gerne at der er overskud i budgettet og overskuddet gemmes til at kunne støtte renovering af gårdmiljøet (når CI får startet det større gård renoveringsprojekt)
- e. Kontingent fortsætter på 42 kr

7. Valg af

- a. 3 beboerrepræsentanter (alle beboerrepræsentanter er på valg og modtager gerne genvalg)
 - i. Alle beboerrepræsentanter er blevet genvalgt
- b. Minimum 4 suppleanter
 - i. Alle suppleanter stiller op igen (Karin, Jeppe, Christoffer, Jørgen, Troels)
 - ii. To nye suppleanter stiller op (Jeannette Vollerup, VS1, 5.tv og Angelie Gainor, VK 4, 3.tv.)
Alle blev valgt
- c. 1 Revisor

- i. Peter Vedel genopstiller og blev genvalgt.

8. Eventuelt

- a. Badmintonhal
 - i. Hvorfor ikke åbne den op imens den står stille. Midlertidigt beboerlokale, plads til cykler osv. Har BR haft det oppe at vende med dem? Svar: BR havde aldrig drøftet det idet da hallen er i en ret dårlig tilstand efter at have stået tom og uopvarmet i snart mange år
- b. Storskraldsområde. Opfordring til at stille storskrald der kunne have et liv ned til Vermlandsgade genbrugsstation i stedet for i gården.
- c. Gener under renovering af lejligheder inkluderer larm og rod på gangene. Svar: BR opfordrer beboere til at klage til viceværten over larm udenfor tilladt arbejdstid (hverdage 7-17) samt over møg og snavs i opgangene. BR opfordrer også beboere, der er medlemmer af PFA, til at tage til generalforsamlinger og stille spørgsmålstegn til en ikke-bæredygtig renovering praksis. Mange beboere har klaget over rod til CI og Beier uden en større forandring, men lad os fortsætte kampen.
- d. Arbejde i weekenderne. Er det tilladt? Det er ikke tilladt. Det er blevet kommenteret overfor entreprenørerne. CI giver ikke lov til det og BR opfordrer til at CI bliver gjort opmærksom på dette.

/Björgvin Hjartarson