



## REFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Syven  
tirsdag den 8. oktober 2019, kl. 18.30  
Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S

58 medlemmer af 122 medlemmer var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. (svarende til 47,5 %).

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.....	1
2. Bestyrelsens beretning .....	1
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelsværdi.....	2
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften .....	2
5. Forslag.....	3
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen .....	6
7. Valg af suppleanter for bestyrelsen .....	7
8. Eventuelt.....	7

Formand Lars Christensen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent og referent

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Alex Abrahamsen fra bestyrelsen blev valgt som referent uden modkandidater.

### 2. Bestyrelsens beretning

Formand Lars aflagde beretning for året, som var udsendt med indkaldelsen.

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

- Viceværten er EMS rengøring – bestyrelsen synes det går fint, og hvis man ønsker at få lavet flere ting, kan man forhandle om at få det med også. De står også for snerydning.
- Måske baderum i kælderen kan gøres rene også, men bestyrelsen understreger, at det er brugernes eget ansvar. Bestyrelsen vil undersøge og forhandler mulighederne for en rengøring.

Beretningen blev enstemmigt **godkendt**.



### **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og fastsættelse af andelsværdi**

Revisor Lars Rasmussen Thomas Lyng gennemgik regnskabet for 2018/2019, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), og som er opstillet efter almindelige principper

Følgende blev fremhævet:

- Underskud skyldes delvis udgiftsførelse af igangværende renoveringsprojekt.
- Skema over centrale nøgleoplysninger blev fremlagt – ny vedligeholdelsesplan ligger på hjemmesiden hos Administration Danmark.
- Bestyrelsen foreslog uændret andelskrone på kr. 18.963,97 pr. m<sup>2</sup>.

Der var følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt, om andelsværdien forventede at stige, når byggesagen er færdig? Revisor svarede: Ikke som udgangspunkt, men der kan ikke stilles nogen garantier. Pt. er økonomien derfor sat meget konservativt.
- Der blev spurgt hvorfor andelsforeningen ikke har fået nogen følsomhedsanalyse? Revisor svarede: Valuaren mener ikke, at det er nødvendigt, men revisoren har dog anbefalet det – dog uden held. Svaret fra valuaren er, at vedkommende følger nuværende lovgivning. Der er ikke usikkerhed om vurderingen, det er blot den sidste krølle på halen, der mangler.

Årsregnskab og andelskrone blev enstemmigt **godkendt**.

### **4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Thomas Lyng gennemgik budgettet for 2019/2020, og han havde følgende uddybende kommentarer:

- Ny boligafgift på kr. 41 pr. m<sup>2</sup> pr. md.
- Viceværtsordningen har været en økonomisk succes – der plads til yderligere ift. tidligere omkostningsniveau.
- Der et overskud på kr. 465.000 – kassekreditten kan samtidig øges til kr. 1,0 mio.
- Flot og positivt budget, især efter lånomlægningen.

Budgettet kom herefter til afstemning og blev **godkendt** med stort flertal.



## 5. Forslag

Alle forslag er i fuld form vedlagt dette referat.

### Forslag 1 – ændring af vedtægternes § 6, stk. 4

Bestyrelsen foreslog, at papirbaserede andelsbeviser ikke længere udstedes.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på førstebehandlingen.

Idet der ikke var nok fremmødte til endelig vedtagelse, skal forslaget andenbehandles på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal.

Der var følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt, hvad man skal gøre man, når man går i banken? Thomas Lyng svarede, at de ikke spørger efter andelsbeviset mere, men i stedet har man sin overdragelsesaftale. Lån sker ved pant i andelsboligbogen.

### Forslag 2 – ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra C

Bestyrelsen foreslog, at vedtægterne ændres, så man indskrives på en liste, hvis man ønsker at komme i betragtning til en sammenlægning.

Ordlyden for forslaget blev ændret til, at andelshaver skal bede om at blive indtegnet.

#### Nyt stk. 2, litra C

Andre andelshavere, som efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder, kan overtage andelen og lejligheden med henblik på sammenlægning, jf. § 13A. *Andelshaver **skal bede om at blive indtegnet** på en venteliste hos bestyrelsen. Er flere naboer interesseret i sammenlægning, går først indtegnet forud for senere indtegnet.*

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på førstebehandlingen.

Idet der ikke var nok fremmødte til endelig vedtagelse, skal forslaget andenbehandles på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal.

Der var følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt, om der fortsat max. på kvadratmeter-antal? Bestyrelsen svarede: Ja, det er angivet af Københavns Kommune
- Der blev spurgt om, hvorvidt der forekommer et ekstra gebyr i forbindelse med dette? Bestyrelsen svarede: Nej, ikke på interne ventelister. Lars Bang har godkendt, at det ikke koster noget (jf. formanden).

### Forslag 3 – ændring af vedtægternes § 14, stk. 5 og 6

Bestyrelsen foreslog, at vedtægterne præciseres, så der ikke er tvivl om den eksisterende praksis om anmærkningsfrie el- og VVS-rapporter, der udarbejdes forud for et salg.



#### Nyt stk. 5

Ved overdragelser skal der forudgående udarbejdes *anmærkningsfrie* el- og VVS-rapporter. Rapporterne skal udarbejdes af de af bestyrelsen anviste autoriserede el- og VVS-installatører. Udgiften til udarbejdelse af rapporterne afholdes af sælger.

#### Nyt stk. 6

*Eventuelle fejl og mangler konstateret ved udarbejdelsen af el- og VVS-rapporterne udbedres af sælger for egen regning inden lejligheden vurderes. Sælger skal dokumentere, at de påpegede fejl og mangler er udbedret af autoriserede håndværkere.*

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på førstebehandlingen.

Idet der ikke var nok fremmødte til endelig vedtagelse, skal forslaget andenbehandles på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal.

Der var følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt om, alt skal være anmærkningsfrit? Bestyrelsen svarede: Ja, eftersom bestyrelsen bruger for meget tid på det.
- Der blev spurgt om man **SKAL** man bruge bestyrelsens håndværker? Bestyrelsen svarede: Man må gerne bestille 3. part, og der skal være en faktura.

#### Forslag 4 – ændring af vedtægternes § 25, stk. 2

Bestyrelsen foreslog, at referatet fra generalforsamling ikke længere udsendes til andelshaverne men i stedet udelukkende lægges på foreningens og administrators hjemmeside, hvor det kan tilgås af andelshaverne.

Ordlyden for forslaget blev ændret til, at referatet også rundsendes pr. e-mail til dem, der er tilmeldt denne service samt runddeles til dem, der beder om det for hver gang.

#### Nyt stk. 2

Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede *lægges på foreningens og administrators hjemmeside senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse. **Referatet eller tilsvarende information udsendes ligeledes pr. e-mail til de tilmeldte og omdeles kun til dem, som beder herom hver gang.***

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på førstebehandlingen.

Idet der ikke var nok fremmødte til endelig vedtagelse, skal forslaget andenbehandles på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal.

Der var følgende bemærkninger:

- Bestyrelsen forklarede, at referatet altid kommer til at ligge på hjemmesiden og man **samtidig** får det tilsendt på mail, hvis man er en del af den service.



### **Forslag 5 - bemyndigelse til låneomlægning**

Bestyrelsen blev bemyndiget til at omlægge kontantlånet til et nyt kontantlån med lavere rente, såfremt det kan give en besparelse i ydelsen, og det kan i så fald forlænges til nye 30 år.

Denne bemyndigelse er gældende frem til næste års generalforsamling.

Thomas Lyng uddybede nogle af de primære aspekter bag forslaget:

- Byggesagen mangler at hjemtage et realkreditlån på kr. 8 mio., som oprindeligt er forudsat at være et afdragsfrit lån med F5-rente.
- Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til, at dette tillægslån kunne hjemtages som fastforrentet lån med afdrag over 30 år og/eller som afdragsfrit F5 eller et mix heraf.
- Det hele afhænger af den kurs, der kan opnås på hjemtagelsestidspunktet, og det skal kunne indeholdes i budgettet uden, at boligafgiften skal stige som følge heraf.
- Bestyrelsen håber, at det meste kan blive fastforrentet lån med afdrag.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

### **Forslag 6 – ændring af husorden**

Bestyrelsen forslag med ændringer til husordenen blev trukket. Det vil blive fremsat på en ny generalforsamling, hvor det tydeligt fremgår, hvad ændringen bliver.

Inden forslaget med trukket var der følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt ind ift. cykelparkering: Kan man indføre noget omkring aflåst område? Bestyrelsen svarede: Ja, hvis det stilles til forslag.
- Der blev spurgt ind ift. fodring af fugle: Hvorfor bliver haverne slettet i det nye oplæg? Bestyrelsen svarede: Haverne skal tilføjes i forslaget.
- Der blev spurgt ind ift. vedligeholdelsespligten: Hvad forstås ved entre-dørtelefon? Bestyrelsen svarede: Det er den bag hoveddøren og uddybede samtidig, at hvis der er brud uden for andelshavers dør, så er det ikke andelshavers ansvar. Er der brud inden for andelshavers døre, så er det andelshavers ansvar. Dertil blev det understreget fra bestyrelsens side, at 3. parts elektrikere ikke må håndtere/røre ved husets ledninger ift. reparation af dørtelefoner – dette skal ske gennem husets elektriker.
- Der blev spurgt ind ift. brug af vaskeriet: Kan der laves en ændring af skilt på tørretumbleren? Bestyrelsen svarede: Sagen behandles videre.

### **Forslag 7 – renovering**

Bestyrelsen indstillede til, at besparelsen, der var opstået ved låneomlægningen, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 11. september 2019, indgår i den fortsatte renovering af ejendommen.



Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**

Der var følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt ind ift., om andelsforeningen ikke vente med at vedtage det til byggeriet er færdigt? Bestyrelsen svarede: Der afventes selvfølgelig ift. byggeprojektet, men de understregede samtidig, at bestyrelsen løbende forbereder til fremtiden, (det risikerer at blive dyrt). Samtidig blev det understreget, at beboerne skal huske på, at beslutningerne kun løber et år af gangen, (eftersom der kommer generalforsamling).

### **Forslag 8 – internet**

Bestyrelsen blev bemyndiget til at opsigte nuværende internetudbyder og skifte til Sundby Net om ca. 4 måneder.

Det er frivilligt at være med, og det vil blive opkrævet direkte hos beboerne selv uden om administrator.

Forslaget blev **vedtaget** med 1 imod, 1 blank og resten for.

Der var følgende bemærkninger:

- Der blev spurgt ind ift., hvor hurtigt det kan implementeres? Svar fra repræsentant: Der skal lejes en fiber, der ligger i gaden – 8-16 ugers leveringstid (forventeligt 4 måneders leveringstid).
- Der blev spurgt ind ift. om to mand til support lyder af lidt? Svar fra repræsentant: Som det ser ud nu, så er der absolut ingen grund til at ansætte flere mennesker.
- Der blev spurgt ind ift., hvor stor en tilslutning skal der til for, at det er økonomisk ansvarligt? Svar fra repræsentant: Det er lige meget, om det er 10 eller 400 lejligheder (samme priser for alle) – den første til halvanden måned er gratis, (indtil folk har taget stilling).
- Der blev spurgt ind ift. opkrævning af betaling. Svar fra repræsentant: Opkrævning sker direkte til dem, der er tilmeldt.
- Der blev spurgt ind ift. antallet af Sundby Play adgange? Svar fra repræsentant: Fem adgange, to kan streame ad gangen.
- Der blev spurgt ind ift. kablerne – hvis man både vil have Fibia og Sundby Net? Svar fra repræsentant: Det kan ikke lade sig gøre – det er enten eller.
- Der blev spurgt ind ift. anlægget som tidligere blev installeret (kr. 500.000) i andelsforeningen? Svar: Det er afskrevet (jf. bestyrelsen).

### **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Formand Lars Christensen blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Jens Pallisgaard blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Sonja Lea Jørgensen modtog ikke genvalg og i stedet indstillede bestyrelsen Annette Mortensen, som blev valgt for 2 år uden modkandidater.

Anders Nyhus Kløverpris og Alex Abrahamsen var ikke på valg.



### Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Lars Christensen	(på valg i 2021)
Jens Pallisgaard	(på valg i 2021)
Annette Mortensen	(på valg i 2021)
Anders Nyhus Kløverpris	(på valg i 2020)
Alex Abrahamsen	(på valg i 2020)

### 7. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Dorthe Schiøller blev valgt som **1. suppleant**

Brit Køpke Nielsen blev valgt som **2. suppleant**

### 8. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Måske kan der indhentes tilbud om at sikre ejendommen mod graffiti. Især vigtigt, når ejendommen er fin efter renoveringen (Lars Bøjen er allerede informeret).
- Buede vinduer har en u hensigtsmæssig nøgle, som skal bruges udefra. Ikke smart på de øverste etager. Bestyrelsen ved det ikke, men det er taget notat. (Lars Bøjen har tidligere givet svar på det).
- I Norgesgade 22 er der besværighed med at åbne vinduerne.
- Problem med kondens mellem ruder i de nye vinduer, som ikke tørrer ud i løbet af dagen. Sørg for at melde problemet til teknisk rådgiver.
- Alle andelshavere opfordres til at melde fejl og mangler ind til teknisk rådgiver, så der kan blive set på det (Bestyrelsen understreger: Alle skal informere Monica m. Lars Bøjen cc via e-mail eller gennem telefon)
- Problem med indgangsdøre til opgangen, som er utætte. Måske kan man sætte lister på? De vil blive renoveret på et tidspunkt.
- Altanprojektet er noget, som de enkelte andelshavere selv stod for, og man skal selv hver især sørge for at melde evt. fejl mangler og selv sørge for at indkalde Altan.dk til 1-års og 5-års gennemgange hos Altan-producenten.
- Kælderrum har givet store problemer for bestyrelsen, fordi man ikke sørger for at aflevere sin nøgle. Nogle andelshavere var utilfredse med manglende information om, hvornår man kunne få sin nøgle igen. Bestyrelsen ville stramme op på proceduren med at indsamle nøgler i de næste etaper.
- Bestyrelsen understreger, at **ALLE** der har kælderrum skal aflevere deres kældernøgler (det samme gør sig gældende for folk, der ikke har afleveret) – alle rum skal tjekkes efter renovation af ejendommen.
- Måske der kunne etableres et kældernøgle-udvalg (der var en frivillig, som meldte sig til at hjælpe – mere info følger).
- Mulighed for en ny altanrunde senere? Ser svært ud mod gården – den nye isolering må ikke blive ødelagt. Det bliver først, når Lars Bøjen har godkendt bygningen!
- Folk glemmer at lukke kældervinduer – dette skal gøres efter montage.
- Tak til bestyrelsen for meget stor indsats.



Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21.30

Fredag, den 11. oktober 2019

Formand:

\_\_\_\_\_  
Lars Christensen

Dirigent:

\_\_\_\_\_  
Thomas Lyng





### **Forslag 1 – ændring af vedtægternes § 6, stk. 4**

Bestyrelsen foreslår, at papir-baseret andelsbeviser ikke længere udstedes.

#### **Nyt stk. 4**

*Der udstedes ikke andelsbeviser.*

#### **Nuværende stk. 4**

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Der opkræves et gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

### **Forslag 2 – ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra C**

Bestyrelsen foreslår at vedtægterne ændres, således hvis man ønsker at komme i betragtning til en sammenlægning af lejligheder også indskrives på en liste, som ved alle andre lister.

#### **Nyt stk. 2, litra C**

Andre andelshavere, som efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder, kan overtage andelen og lejligheden med henblik på sammenlægning, jf. § 13A. *Andelshaver indtegnes på en venteliste hos bestyrelsen. Er flere naboer interesseret i sammenlægning, går først indtegnet forud for senere indtegnet.*

#### **Nuværende stk. 2, litra C**

Andre andelshavere, som efter bestyrelsens godkendelse og de af generalforsamlingen godkendte regler for sammenlægning af lejligheder, kan overtage andelen og lejligheden med henblik på sammenlægning, jf. § 13A.

### **Forslag 3 – ændring af vedtægternes § 14, stk. 5 og 6**

Bestyrelsen foreslår at vedtægterne præciseres, så der ikke er tvivl om den eksisterende praksis om anmærkningsfrie el- og VVS-rapporter, der udarbejdes forud for et salg.

#### **Nyt stk. 5**

Ved overdragelser skal der forudgående udarbejdes *anmærkningsfrie* el- og VVS-rapporter. Rapporterne skal udarbejdes af de af bestyrelsen anviste autoriserede el- og VVS-installatører. Udgiften til udarbejdelse af rapporterne afholdes af sælger.

#### **Nuværende stk. 5**

Ved overdragelser skal der forudgående udarbejdes el- og VVS-rapporter. Rapporterne skal udarbejdes af de af bestyrelsen anviste autoriserede el- og VVS-installatører. Udgiften til udarbejdelse af rapporterne afholdes af sælger.



#### **Nyt stk. 6**

*Eventuelle fejl og mangler konstateret ved udarbejdelsen af el- og VVS-rapporterne udbedres af sælger for egen regning inden lejligheden vurderes. Sælger skal dokumentere, at de påpegede fejl og mangler er udbedret af autoriserede håndværkere.*

#### **Nuværende stk. 6**

Eventuelle fejl og mangler ved lejlighedens el- og VVS-installationer skal udbedres af sælger inden overdragelsen. Sælger skal dokumentere, at de påpegede fejl og mangler er udbedret af autoriserede håndværkere. Er fejl og mangler ikke udbedret af sælger eller foreligger der ikke dokumentation for udbedring, kan køber lade fejl og manglerne udbedre for sælgers regning. Køber er således berettiget til at få udbetalt de afholdte udgifter af den tilbageholdte købesum.

#### **Forslag 4 – ændring af vedtægternes § 25, stk. 2**

Bestyrelsen foreslår, at referatet fra generalforsamling ikke længere udsendes til andelshaverne men i stedet udelukkende lægges på foreningens og administrators hjemmeside, hvor det kan tilgås af andelshaverne.

#### **Nyt stk. 2**

Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede lægges på foreningens og administrators hjemmeside senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse og udsendes ikke.

#### **Nuværende stk. 2**

Referenten skriver referat for generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal tilstilles andelshaverne senest to måned efter generalforsamlingens afholdelse.

#### **Forslag 5 - bemyndigelse til låneomlægning**

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge kontantlånet til et nyt kontantlån med lavere rente, såfremt det kan give en besparelse i ydelsen, og det kan i så fald forlænges til nye 30 år.

Denne bemyndigelse er gældende frem til næste års generalforsamling.

Byggesagen mangler at hjemtage et realkreditlån på kr. 8 mio., som oprindeligt er forudsat at være et afdragsfrit lån med F5-rente.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, at dette tillægslån kan hjemtages som fastforrentet lån med afdrag over 30 år og/eller som afdragsfrit F5 eller et mix heraf.



Det afhænger af den kurs, der kan opnås på hjemtagelsestidspunktet, og det skal kunne indeholdes i budgettet uden, at boligafgiften skal stige som følge heraf. Bestyrelsen håber, at det meste kan blive fastforrentet lån med afdrag.

### **Forslag 6 – ændring af husorden**

Bestyrelsen foreslår, at ændringerne til husordenen i vedlagte bilag vedtages.

### **Forslag 7 – renovering**

Bestyrelsen indstiller til, at besparelsen, der er opstået ved låneomlægningen, som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 11. september 2019, indgår i den fortsatte renovering af ejendommen.

Der er beskrevet i ejendommens tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan, at der fortsat er områder, der trænger til en renovering.

Her er bl.a. køkken- og hovedtrapper, hoveddørene, kældrene og sikring mod oversvømmelse beskrevet.

Når foreningen er kommet i mål med de resterende renoveringsopgaver, genoptager bestyrelsen punktet, hvor vi tager stilling til brugen af en evt. besparelse fra lånene.

### **Forslag 8 – internet**

Generalforsamlingerne de sidste par år har altid haft en bemærkning angående internet- og tv udbyder under punktet eventuelt.

Bestyrelsen har derfor undersøgt noget af markedet og har haft et indledende møde med Sundby Net.

Bestyrelsen finder indholdet og tilbuddet så lovende, at de har valgt at bede en repræsentant fra Sundby Net om at komme på generalforsamlingen og fremlægge Sundby Net og svare på spørgsmål.

Der er også vedlagt informationsmateriale ang. Sundby Net.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at opsigte nuværende udbyder og skifte til Sundby Net.



## Bilag – bestyrelsens forslag til ændring af husordenen.

### Eksisterende afsnit:

#### Vores fælles arealer

1. Knallert og cykelkørsel og boldspil er ikke tilladt i gården. Børns leg i gården skal op-høre senest kl. 21.00.
2. Hvis man bruger gården f.eks. i forbindelse med private arrangementer skal dette ske med skyldig hensyntagen til øvrige beboere. Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for evt. rengøring og oprydning i så tilfælde. Arrangementet skal varsles ved opslag i informationstavlen i gården.
3. Cykler skal anbringes i de dertil indrettede arealer, eller i cykelkældre. Barnevogne, knallerter, ladcykler og andre større cykler skal kun anbringes på de dertil indrettede områder, og på en sådan måde, at de ikke er til gene for andre.  
Cykelkældre skal forlades i aflåst stand.  
Det er ikke tilladt at anbringe cykler op ad bebyggelsens murværk.
4. Loft, kælder samt gennemgangsdøre skal være aflåst.
5. Fodring af fugle i haverne og fra foreningens arealer, herunder fuglehuse og hen-kastning af brød eller lign. er ikke tilladt grundet rottefaren.
6. Almindeligt hus affald skal sorteres og henlægges i de dertil indrettede affaldscontai- nere. Da vi ikke har plads til storskrald, arrangeres der alt efter behov, leje af contai- ner til storskralds indsamling. I mellemtiden må man opbevare det i privaten eller selv fragte det til genbrugsstationen. Kontakt viseværten der kan oplyse om næste afhentning.  
Byggeri affald henvises altid til kommunens genbrugsstationer.
7. I regn, sne og stormvejr samt om natten skal vinduer i kælderrum og på trapper hol- des lukket. I frostvejr må vinduer til rum med udsatte vandledninger kun udluftes kortvarigt.
8. Skader der kræver øjeblikkelig indsats skal til enhver tid, hurtigst muligt, anmeldes til vicevært eller et bestyrelsesmedlem.

### Ændres til:

#### Vores fælles arealer

Andelsboligforeningen har nedsat et åbent udvalg, kaldet Gårdudvalget. Det har gennem besøg og undersøgelser, på workshop udarbejdet forslaget til indretningen af vores fælles-arealer.

Gårdudvalget har således den koordinerende opgave at tilse, at fællesarealerne lever op til de visioner og handlinger der ligger bag forslaget til indretningen  
Gårdudvalget arbejder indenfor det arbejdsgrundlag som bestyrelsen har opstillet



1. Knallert og cykelkørsel og boldspil er ikke tilladt i gården. Børns leg i gården skal op-høre senest kl. 21.00.
2. Hvis man bruger gården f.eks. i forbindelse med private arrangementer, skal dette ske med skyldig hensyntagen til øvrige beboere. Den enkelte andelshaver er selv ansvarlig for evt. rengøring og oprydning i så tilfælde. Arrangementet skal varsles ved opslag i informationstavlen i gården.
3. Cykler skal anbringes i de dertil indrettede arealer, eller i cykelkældre. Barnevogne, knallerter, ladcykler og andre større cykler skal kun anbringes på de dertil indrettede områder, og på en sådan måde, at de ikke er til gene for andre.  
Cykelkældre skal forlades i aflåst stand.  
Det er ikke tilladt at anbringe cykler op ad bebyggelsens murværk.
4. Loft, kælder samt gennemgangsdøre skal være aflåst.
5. Fodring af fugle fra foreningens arealer, herunder fuglehuse og henkastning af brød eller lign. er ikke tilladt grundet rottefaren.
6. Almindeligt hus affald skal sorteres og henlægges i de dertil indrettede affaldscontai-nere. og må aldrig hensættes på trapperne.  
Vi ikke har plads til storskrald, arrangeres der alt efter behov, leje af container til storskralds indsamling. I mellemtiden må man opbevare det i privaten eller selv fragte det til genbrugsstationen. Kontakt viseværten der kan oplyse om næste af-hentning. Hvilket sker 1 gang i kvartalet.  
Byggeri affald henvises altid til kommunens genbrugsstationer.
7. I regn, sne og stormvejr samt om natten skal vinduer i kælderrum og på trapper hol-des lukket. Det er ikke tilladt at åbne trappevinduerne i fyringsperioden
8. Skader der kræver øjeblikkelig indsats skal til enhver tid, hurtigst muligt, anmeldes til vicevært eller et bestyrelsesmedlem

## Eksisterende:

### Brugen af den enkelte lejlighed:

1. Hvor der ikke udtrykkelig er tale om erhvervslejemål, må lejligheden kun benyttes til beboelse, hvorfor enhver form for industri og erhverv i lejligheden, undtagen lettere hjemmearbejde, er forbudt jævnfør vedtægterne.
2. I lejlighedernes toilet-kumme må der ikke henkastes affald og anvendes stoffer, der kan medfører forstoppelse eller skade af afløbet.
3. Utætheder i bad og toiletrum skal omgående reparerer.
4. Der må ikke bygges høje hegn og plankeværk op omkring haverne. Hæk må max være 180 cm jævnfør kommunens regler. Haverne skal holdes pæne og ryddelige.



**Ændres til:**

**Brugen af den enkelte lejlighed:**

1. Hvor der ikke udtrykkelig er tale om erhvervslejemål, må lejligheden kun benyttes til beboelse, hvorfor enhver form for industri og erhverv i lejligheden, undtagen lettere hjemmearbejde, er forbudt jævnfør vedtægterne.
2. I lejlighedernes toilet-kumme må der ikke henkastes affald og anvendes stoffer, der kan medfører forstoppelse eller skade af afløbet.
3. Utætheder i bad og toiletrum skal omgående reparerer i overensstemmelse med gældende love og regler indenfor området
4. Der må ikke bygges høje hegn og plankeværk op omkring haverne. Hæk må max være 180 cm jævnfør kommunens regler. Haverne skal holdes pæne og ryddelige.

**Eksisterende:**

**Vedligeholdelsespligt (se også vedtægternes §9 og §10):**

Vedligeholdelsespligt for andelshavere omfatter:

1. Udvendig vedligeholdelse af radiatorerne.
2. Udvendig afvaskning af entré og køkkendøre samt vinduer.
3. Rengøring under egen måtte.

**Ændres til:**

**Vedligeholdelsespligt (se også vedtægternes §9 og §10):**

Vedligeholdelsespligt for andelshavere omfatter:

1. Udvendig vedligeholdelse af radiatorerne.
2. Udvendig afvaskning af entré og køkkendøre samt vinduer.
3. Rengøring under egen måtte.
4. Entre dørtelefonen



## Eksisterende:

### Vaskeri, samt brug af egne vaskemaskiner:

1. Vaskeriet må kun benyttes af andelshaverne.  
Vaskeriet kan benyttes dagligt fra kl. 07.00 til kl. 21.30. Reservering af maskiner kan ske på displayet i vaskekælderen ved benyttelse af udleveret vaskebrik.
2. Vaskemaskinerne kan kun benyttes ved brug af betalingsbrik i den dertil opsatte automat. Maskinen tilsætter automatisk sæbe som er indeholdt i prisen.
3. Bortkommen vaskebrik kan generhverves via viceværten.
4. Man har pligt til, at gøre rent efter sig i vaskeriet. Hvis man er forhindret i brug af bestilt tid, skal markeringen på displayet slettes hurtigst muligt.
5. Børn under 15 år må ikke benytte vaskeriet uden opsyn. Døren til vaskeriet skal holdes lukket og lyset skal slukkes efter brug.
6. Maskinerne må kun bruges til at vaske tøj. Skader påført ved forkert brug, samt hærværk, samt overtrædelse af øvrige regler, kan medføre udelukkelse fra vaskeriet. Samt krav om erstatning.
7. Egne vaskemaskiner skal installeres af en autoriseret vvs'er og elektriker. Dette skal dokumenteres ved faktura.
8. Brugen af egne vaskemaskiner må kun ske i tidsrummet 7:00 til 21:30.

## Ændres til:

### Vaskeri

#### Brug af andelsboligforeningens vaskeri:

I vaskeriet er der opslag der beskrevet hvorledes dette skal benyttes

#### Brug af egne vaskemaskiner

1. Egne vaskemaskiner skal installeres af en autoriseret vvs'er og elektriker. Dette skal dokumenteres ved faktura.
2. Brugen af egne vaskemaskiner må kun ske i tidsrummet 7:00 til 21:30.