



REFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Syven
onsdag den 7. oktober 2020, kl. 18.30
SAS BLU Radisson, Amager Boulevard 70, 2300 København S

56 medlemmer af 122 medlemmer var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. (svarende til 45,90 %).

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.....	3
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	4
5. Forslag.....	4
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen	11
7. Valg af suppleanter for bestyrelsen	11
8. Eventuelt.....	11

Formand Lars Christensen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

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

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og der var følgende bemærkninger til beretningen:

- Trappevask på køkkentrapper hver 14. dag – forbedring i forhold til før.
- Tak til bestyrelsen for det store arbejde i året.
- Hvor skal man sende forslag til – måske anføre en e-mail næste år.

Beretningen blev taget til efterretning.

2.1 Lars Bøjen fra Byggerådgivning Danmark

Følgende blev oplyst/drøftet:

- Byggesagen er endelig afsluttet bortset fra få fejl og mangler.
- Varmebesparelsen bedre end forventet.



- Energimærke er nu på B i stedet for det forventede C.
- Københavns Kommune har rost projektet, og det vil bruges til andre projekter.
- 28. februar 2020 blev taget afleveret.
- Nu er man inde i 5-års garantiperiode – ser man noget, der er i stykker, skal man indrapportere det til bestyrelsen, som melder videre til teknisk rådgiver.
- Låge driller og vil løbende blive fulgt og smurt.
- Enkelte steder er der revner i facaden – det er som forventet.
99% af revnerne er blevet undgået.
De følges løbende og bliver udbedret hver år.
- Sålbenke skal også følges de første 3 år.
- Brandalarm melder fejl – bliver fulgt op.
- 3 terrassedøre til stueetagen vil blive justeret.
- Gårdrumsprojekt trækker ud, så der er lavet midlertidige reparationer nogle steder. Måske skal der laves lys nogle steder også.
Kommunens sagsbehandlingstid forventes nu at være 6-9 måneder.
Forhåbning om at kunne være afsluttet i sommeren 2021.
- Midlertidig vaskevoan som midlertidigt vaskeri i en periode.

Der var herefter følgende spørgsmål/kommentarer:

- Kældervinduer – isolering hænger – midlertidig stopning, der afventer gårdprojektet.
- Mangelsedel udsendt om torsdagen og ikke tid nok til at svare – aftalt at mangelsedel kunne komme senere – tag fat i bestyrelsen i sagen, så den kan følges – udgangspunkt er, at det nu er inde i efterfølgende garantiperiode.
- Løst puds – bliver det lavet – nok noget der skal ses på senere.
- Tagrender kan ikke altid klare alt vand – i så fald løber det ud over.
- Porten lukker ikke hurtigt nok – står længe åben – kan justeres.
- Midlertidig rep. af asfalt nødvendig flere steder.
- Revner hører op, fordi det hele "sætter sig" men kan komme igen ved store regnskyl.
- Vinduer er mindre lydtætte end de gamle – det er ikke lydruder, men de overholder 32 db reduktion. Måske ekstra lyd ind når ventilationshætterne er åbne. Spaltventiler skal være der for at imødegå fugtproblematik.
- Reparationsset – kun én til hver lejlighed uanset om lejlighed er sammenlagt.
- Porte siger kliklyde – kan der ikke gøres noget ved. Kan ikke dæmpes og nok ikke nødvendigt at skifte det nu. Hvem sørger for at tjekke det og følger op? Byggeriet er afleveret og man kan tjekke i de ringbind, der er udleveret.
Man skal vurdere for sag til sag, om noget skal ordnes eller skiftes.
Der er to siders beskrivelse, som vicevært måske selv kan klare.
- Ting på lofterne er meget beskidte, selvom der var dækket af. Håndværkerne støvsuger kun gangarealet – ikke der hvor der er dækket af. Ikke støvsuget på gulvarealerne i pulterummene. Kontakt teknisk rådgiver, hvis ikke der er støvsuget.
- Mange kældernøgle ligger stadig hos bestyrelsen – få dem hentet.
- Kan man skærme af, så man ikke kan kravle ind til nabo på loftrum. Det var med vilje for at få noget mere ventilation.



- Vinduer dugger udvendigt – det er positivt, fordi de isolerer bedre.
- Nu ikke kun to side vinduer, men faktisk 4 sider, så man nogle gange skal pudse mellem vinduerne også. Der er med vilje valgt forskellige typer vinduer til gården og til gaden. Bevidst for at få bedre ventilering. Ikke godt at lade disse vinduer stå åbne i regnvejr, da der kommer vand ned mellem ruderne, så luk dem.
- Bygning er klasse 3 – så der var krav til vinduestyperne mod gaden – det var ikke muligt at få samme typer som mod gården.
- Måske kan der senere komme stormkrog på, som ikke ødelægger garantien. Man må ikke bare selv sætte én krog på vinduerne. Hvis man vil have en krog på, kan man evt. lave en fælles ordning via vinduesproducenten.
- Vejledninger er udleveret til alle, og de kan også findes på hjemmesiden.
- Nogle steder falder maling af mur omkring dørene – måske nødvendigt at male igen nogle steder til foråret.
- Måske være godt med nyt omfangsdræn – det vil være et stort projekt senere. Det er et spørgsmål om at prioritere projekterne. Når regnvandsbrønde renses løbende, er der ikke fugt i kælderen.
- Dørpumperne skal løbende justeres og tilpasses årstidens forhold.
- 1-års gennemgang 28/2-21 – alle vil modtage en seddel herom 4 uger før. Sørg for at melde fejl og mangler til teknisk rådgiver.

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

Revisor Lars Rasmussen gennemgik regnskabet for 2019/2020, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), og som er opstillet efter almindelige principper

Følgende blev fremhævet:

- Ejendommen står bogført til kostpris. I andelskroneopgørelsen er der brugt en valuarvurdering, som man efterfølgende kan bruges som fastfrosset værdi. Vigtigt at bemærke her, at energimærke er løftet til B og ikke kun C.
- Låneomkostninger på kr. 1,5 mio. har medført nogle gode renter fremadrettet.
- Igangværende gårdprojekt er aktiveret, indtil det forhåbentlig afsluttes næste år.
- Negativ egenkapital i regnskabet efter kostpris, men det reguleres i andelskroneberegningen.
- Reserve/buffer på kr. 12,5 mio.
- Realkreditlån er kun ca. 25% af ejendommens værdi, så belåningsgraden ligger i den lave ende. Der er et fornuftigt mix mellem fast og variabel rente.
- Skema over centrale nøgleoplysninger blev fremlagt (bilag 4).
- Bestyrelsen foreslog uændret andelskrone på kr. 18.963,97 pr. m².

Der var herefter nogle spørgsmål og kommentarer til regnskabets poster.

Vandregnskabet har stadig ikke udgift til vand – det arbejdes der på, men som det står nu, er der overskud i vaskeregnskabet.

Viceværtens timeforbrug skal måske genovervejes.



Udgifter til telefon/internet er kun internet – bestyrelsen betaler selv telefoni.

Årsregnskab og andelskrone blev enstemmigt **godkendt**.

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

Thomas Lyng gennemgik budgettet for 2020/2021, og han havde følgende uddybende kommentarer:

- Uændret boligafgift på kr. 41 pr. m² pr. md.
- Der kan hjemtages kr. 8 mio. til gårdprojektet som afdragsfrit F5, men der forventes et lavere lån.
- Kassekreditten kan øges fra kr. 400.000 til kr. 1 mio.

Budgettet kom herefter til afstemning og blev enstemmigt **godkendt**.

5. Forslag

Alle forslag er i fuld form vedlagt dette referat.

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

Bestyrelsen foreslog, at papirbaserede andelsbeviser ikke længere udstedes. De gamle andelsbeviser vil ikke længere være gældende, og de kan kasseres eller beholdes. De skal ikke overdrages ved salg.

Nyt stk. 4

Der udstedes ikke andelsbeviser.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**, og det vil nu blive indarbejdet i vedtægterne.

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

Bestyrelsen foreslog, at vedtægterne ændres, således hvis man ønsker at komme i betragtning til en sammenlægning af lejligheder også indskrives på en liste, således som praksis er ved alle de øvrige ventelister.

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.*



De gamle vedtægter havde anført, at nabo i opgang havde fortrinsret til sammenlægning.

Forslaget blev **vedtaget** med 2 stemmer imod og resten for, og det vil blive indarbejdet i foreningens vedtægter.

Forslag 3 – andenbehandling af 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.

Det blev præciseret, at man ikke behøver lave nyt tjek, hvis man kan dokumentere, at mangler er udbedret af en autoriseret håndværker, som altså ikke behøver være den håndværker, som foreningen peger på.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** – dog med 1 blank stemme, og det vil blive indarbejdet i foreningens vedtægter.

Forslag 4 – andenbehandling af 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.

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.*

Der vil blive sendt ud på mail og der vil blive omdelt til dem der tilmelder sig omdeling hver gang – dvs. man skal bede om det til bestyrelsen hver gang.

Forslaget blev **vedtaget** med 2 stemmer imod og resten for, det vil blive indarbejdet i foreningens vedtægter.



Forslag 5 – tilføjelse til vedtægterne med ny § 7 A

Bestyrelsen foreslog, at nuværende mailløsning, hvor man skal tilmelde sig bliver vendt rundt, så man skal AFMELDE sig.

Som konsekvensrettelse vil vedtægternes § 23, stk. 1 blive rettet.

Ny § 7 A Digital kommunikation

§ 7 A Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev. For nye medlemmer kan man kun blive undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

§ 23, nyt stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Forslaget blev på førstebehandlingen **vedtaget** med 2 stemmer imod og resten for.

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

Forslag 6 – ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra E

Bestyrelsen foreslog, at vedtægterne rettes, så de svarer til foreningens praksis, hvor udeboende børn og børnebørn af andelshavere kan opskrives på børneventelisten og dermed har fortrinsret før ekstern venteliste.



Ny § 13, stk. 2, litra E

Til børn og børnebørn af andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Det blev præciseret, at man kun står på listen så længe, at opskriver bor i foreningen.

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.

Forslag 7 – sletning af vedtægternes § 13, stk. 3

Bestyrelsen foreslog, at vedtægternes § 13, stk. 3 slettes, da den modstrider med reglen i § 13, stk. 2 litra D.

Nuværende § 13, stk. 3

Vedrørende pkt. D opskrives andelshaverne efter anciennitet i A/B Syven. Anciennitet optjenes efter medlemsår i foreningen i alt.

Forslaget blev på førstebehandlingen **vedtaget** med 1 blank stemme og resten for.

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

Forslag 8 – bemyndigelse til låneomlægning

Bestyrelsen blev bemyndiget til at foretage omlægning af foreningens nuværende real-kreditlån, såfremt det kan gennemføres uden stigning i boligafgiften.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

Vi tror ikke, at det bliver nødvendigt at omlægge, man det er bare så man er klar hvis renten skulle falde til 0%.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag 9 – cykelparkering - fra andelshaver Ditte Sørensen, andel 7

Ditte foreslog, at der bliver etableret et helt afskærmet og aflåst område, med armeringsnet og efeu (inspiration fra Hollænderdybet i de lige numre).



Det blev anført, at der ikke vil blive plads til alle cykler i gårdprojektet, og ikke sikkert at alle vil synes godt om tagoverdækning. Christianicykler kan ikke komme ned i kælderens, men Syvens Allé 7 har en plads, der er allokeret til disse cykler. Der er et cykelproblem for alle typer cykler, som man skal se på.

Gården er allerede planlagt, så det er ikke noget man kan se på senere.

Der skal nok komme et hegn op, der hvor Christianicyklerne kommer.

Forslaget **faldt** med 19 stemmer for, 6 blanke og resten imod.

Forslag 10 – husorden - fra andelshaver Ditte Sørensen, andel 7

Ditte foreslog, at følgende punkter om støj og om husdyr indføres i foreningens husorden:

- Det må ikke medbringes husdyr i gården i AB Syven.
- Støj fra lejlighederne skal ophøre kl. 20 søndag til torsdag og kl. 22 fredag og lørdag.

Hvad forstås ved støj – er det kun efter værktøjer eller alle ting?

Det blev anført at man altid har kunne holde fest en gang imellem, når man husker at varsle opgangen på forhånd.

Forslaget blev **vedtaget**, og det vil blive indarbejdet i foreningens husorden.

Ændring vedr. husdyr – vedtaget med 3 nejstemmer, 8 blanke og resten for.

Ændring vedr. støj – vedtaget med 23 nejstemmer, 4 blanke og resten for.

Forslag 11 – port - fra andelshaver Ditte Sørensen, andel 7

Ditte foreslog, at der etableres en dørpumpe, så porten selv lukker i.

Bestyrelsen har prøvet at kontakte kommunen uden held. Hvis det er OK med kommunen, vil bestyrelsen ordne det, og forslaget kom herefter ikke til afstemning.

Forslag 12 – fremleje - fra andelshaver Anders Kløverpris, andel 57

Anders foreslog, at reglerne for fremleje vedtægternes § 11, stk. 2 ændres.

Nyt stk. 2

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er uanset anderelshavers begrundelser, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig for en begrænset periode på højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder



reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Herefter skal andelshaveren igen bebo lejligheden i minimum 1 år før ny fremlejeperiode kan godkendes.

Forslaget **faldt** med 20 stemmer for, 7 blanke og resten imod

Forslag 13 – motorkøretøjer - fra andelshaver Lars Christensen, andel 65

Lars foreslog, at følgende bliver tilføjet vedtægterne.

"Mc, knallert, scooter, og lignende motoriserede køretøjer på benzin, diesel, gas, el og lignende, må ikke henstilles, opstilles, parkeres eller opbevares i foreningens gård og tilhørende fælles områder."

Det skal ind i vedtægterne, fordi det er over husordenen.

Det blev præciseret, at el-cykler IKKE er omfattet af forslaget.
Hvis nogle har behov for et hjælperekøretøj, må der findes en løsning på det.

Forslaget blev på førstebehandlingen **vedtaget** med 1 stemme imod, 7 blanke og resten for.

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

Forslag 14 – gårdrenovering - fra andelshaver Lisbeth Figge, andel 127

Lisbeth foreslog gårdrenoveringen kom til afstemning hos beboerne.

Der har tidligere været nedsat et gårdudvalg og der har været en lang proces som til sidst blev til et endeligt resultat.

Projektet i den nuværende form kan vel ikke ændres nu? Der kan ske småjusteringer, men grundtegningen er lagt.

Det blev anført, at man ikke kan få godkendt skraldesug, når der er køreledninger. Måske heller ikke muligt på sigt, når der stilles krav om øget sortering.

Kommer der omfangsdræn om nogle år, så gården skal ændres igen?

Hvis ikke projektet kan fortsætte planmæssigt, ser tidsplanen helt skidt ud.

Forslaget **faldt** med 13 stemmer for, 5 blanke og resten imod. Projektet fortsætter.



Forslag 15 – altan - fra andelshaver Lisbeth Figge, andel 127

Lisbeth foreslog, at der sættes gang i en ny altan-runde.

Der blev spurgt til, hvad det vil betyde for facaderne – alle udgifter skal afholdes af dem der vil have altaner. Der vil blive stillet krav om at der skal en rådgiver på, og bestyrelsen vil være med i udvalget. Kommunen kommer lige om lidt med nye krav til altanprojekter.

Hvorfor ikke bare nedsætte et altanudvalg – der skal uanset hvad et nyt forslag om det til en senere generalforsamling.

Forslaget om altanudvalg blev **vedtaget** med 25 stemmer for – 5 imod – resten blanke.

Forslag 16 – vicevært - fra andelshaver Britt Nielsen, andel 119

Britt foreslog, at ejendommen ansætter sin egen fuldtids-vicevært igen.

Forslaget **faldt** med 4 stemmer for, 4 blanke og resten imod.

Forslag 17 – port - fra andelshaver Britt Nielsen, andel 119

Britt foreslog, at port-væggen til skralderummet sættes på igen og skraldecontainere tages ind fra gaden, og placeres som før renoveringen, indtil gårdprojektet igangsættes.

Containerne står ikke hensigtsmæssigt nu, men de står ikke ulovligt – kommunen har godkendt det. Bestyrelsen vil arbejde på en løsning i sagen.

Forslaget **faldt** med 4 stemmer for, 4 blanke og resten imod

Forslag 18 – beplantning - fra andelshaver Britt Nielsen, andel 119

Britt foreslog, at beplantningen i gården beskæres og der laves markering til cykelparkering på den gamle tørreplads.

Der er enighed om, at det ikke ser pænt ud nu. Hvis cykler kunne fjernes, kunne vicevært måske sættes til noget. Bestyrelsen har pt. ingen planer.

Forslaget **faldt** med 10 stemmer for, 5 blanke, 15 imod



6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Fire kandidaterne stillede op og præsenterede sig selv. Skriftlig afstemning gav følgende resultat:

Dorthe Schiøller 2 år
Trine Vestergård 2 år
Anders Kløverpris 1 år
Thomas Rasmussen blev ikke valgt

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Lars Christensen, formand	(på valg i 2021)
Annette Mortensen	(på valg i 2021)
Anders Nyhus Kløverpris	(på valg i 2021)
Trine Vestergaard	(på valg i 2022)
Dorthe Schiøller	(på valg i 2022)

7. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Der var 4 kandidater til de to poster:

August Halberg valgt med 44 stemmer
Thomas Rasmussen valgt med 38 stemmer
Lisbeth Figge ikke valgt med 13 stemmer

August blev valgt som **1. suppleant**
Thomas blev valgt som **2. suppleant**

8. Eventuelt

Der blev ikke drøftet noget under eventuelt – der var ikke mere tid.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 22.30

Fredag, den 7. oktober 2020.

Formand:

Lars Christensen

Dirigent:

Thomas Lyng

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

Bestyrelsen foreslår, at papirbaserede andelsbeviser ikke længere udstedes. De gamle andelsbeviser vil ikke længere være gældende, og de kan kasseres eller beholdes. De skal ikke overdrages ved salg.

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 – andenbehandling af 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, således som praksis er ved alle de øvrige ventelister.

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.*

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 – andenbehandling af 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 – andenbehandling af 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 – tilføjelse til vedtægterne med ny § 7 A

Bestyrelsen foreslår, at nuværende mailløsning, hvor man skal tilmelde sig bliver vendt rundt, så man skal AFMELDE sig. Det bliver dermed obligatorisk med digital post, hvor alle tilmeldes automatisk. På den måde sparer foreningen porto og tryk. Man er kun undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.

**Som konsekvensrettelse vil vedtægternes § 23, stk. 1 blive rettet.
Ny § 7 A Digital kommunikation**



§ 7 A Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev. For nye medlemmer kan man kun blive undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

§ 23, nyt stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Nuværende § 23, stk. 1

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. *Indkaldelse og dagsorden mv. kan fremsendes til andelshavere elektronisk, såfremt andelshaveren har tilmeldt sig elektronisk modtagelse. Har andelshaveren tilmeldt sig elektronisk modtagelse, er det andelshaverens ansvar at orientere administrator ved skift af mailadresse.*

Forslag 6 – ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra E

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne rettes, så de svarer til foreningens praksis, hvor udeboende børn og børnebørn af andelshavere kan opskrives på børneventelisten og dermed har fortrinsret før ekstern venteliste.

Ny § 13, stk. 2, litra E

Til børn og børnebørn af andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.



Nuværende § 13, stk. 2, litra E

Til hjemmeboende børn af andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Forslag 7 – sletning af vedtægternes § 13, stk. 3

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 13, stk. 3 slettes, da den modstrider med reglen i § 13, stk. 2 litra D, hvor man har anciennitet efter indskrivningsdatoen.

Nuværende § 13, stk. 3

Vedrørende pkt. D opskrives andelshaverne efter anciennitet i A/B Syven. Anciennitet optjenes efter medlemsår i foreningen i alt.

Nuværende § 13, stk. 2 litra D

Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra C-G, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. 2, litra H.

Forslag 8 – bemyndigelse til låneomlægning

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens nuværende realkreditlån, såfremt det kan gennemføres uden stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen ønsker at kunne reagere hurtigt, hvis markedet ændres, hvorfor bemyndigelsen giver ret til at:

- opsigse nuværende lån helt eller delvist,
- hjemtage nye lån, der både kan være med fast og variabel rente og med eller uden afdrag,
- løbetiden for det nye lån kan forlænges til nye 30 år,
- bruge overskydende likviditet til at nedbringe de samlede lån,
- indgå fastkursaftaler.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

Forslag 9 – cykelparkering - fra andelshaver Ditte Sørensen, andel 7



- På Generalforsamlingen 2019 blev der talt om Ladcykelparkering uden for gården. I den forbindelse, skal der i år tages stilling til:

Et overdækket og aflåst område til Ladcykler. Disse er meget eftertragtede og bliver ofte stjålet, selvom de står fastlåst til div.

Mit forslag går på,

- At der bliver etableret et helt afskærmet og aflåst område, med armeringsnet og efeu (inspiration fra Hollænderdybet i de lige numre). Dette vil med tiden vokse til og skærme af. Der bør også støbes "hestesko", så cyklerne kan låses fast til disse.

Forslag 10 – husorden - fra andelshaver Ditte Sørensen, andel 7

-I den nye udgave af vores husorden er der forsvundet punkter om støj og om husdyr. Disse punkter bør genindføres. Et eksempel på formulering kan helt kort være:

- Det må ikke medbringes husdyr i gården i AB Syven.
- Støj fra lejlighederne skal ophøre kl.20 Søndag til Torsdag og kl.22 Fredag og Lørdag.

Forslag 11 – port - fra andelshaver Ditte Sørensen, andel 7

-Mit sidste punkt omhandler porten i skralderummet. Denne står meget ofte åben og åben på alle tider af døgnet. Jeg mener der bør etableres en dørpumpe, så porten selv lukker i. Mht til skraldemændene må der kunne findes en løsning med en krog eller magnet (som på brænddøre), der kan holde porten åben så længe de er her.

Forslag 12 – fremleje - fra andelshaver Anders Kløverpris, andel 57

Forslag til vedtægtsændring af §11.2 vedrørende fremleje af sin andel i AB Syven.

Vedtægerne i AB Syven pt. er nogen af de mest restriktive der findes, i forhold til fremleje. Man kan næsten kun få tilladelse til at fremleje sin andel, hvis man er for syg til at bo der, bliver institutionsanbragt (Fængsel el. lign.) eller har jobrelateret årsager. Alle ting der sjældent gør sig gældende for mange af os. Det er ikke ualmindeligt at købe en andelslejlighed i dag alene og nogen vil måske gerne for en periode se om man kan bo under samme tag med sin partner eller man for en periode gerne vil ændre på sine rammer i tilværelsen og dermed også for sin bopæl, for en periode. Alt sammen ting jeg ser både som legitime grunde for, at fremleje og samtidig ikke ser nogen fare for AB Syven bliver en "fremleje" andelsforening. Der er stadig en max ramme på 2 år for fremleje af sin andel.

Derfor stiller jeg følgende vedtægtsændring til forslag og afstemning.

Forslag til ny § 11.2

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er uanset anderelshavers begrundelser, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig for en begrænset periode på højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder



reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Herefter skal andelshaveren igen bebo lejligheden i minimum 1 år før ny fremlejeperiode kan godkendes.

Nuværende § 11.2

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Forslag 13 – motorkøretøjer - fra andelshaver Lars Christensen, andel 65

Som andelshaver i A/B Syven ønsker jeg, at følgende bliver tilføjet vedtægterne. Dette har indtil de nye vedtægter blev vedtaget, været en del af vedtægter for A/B Syven:

"Mc, knallert, scooter, og lignende motoriserede køretøjer på benzin, diesel, gas, el og lignende, må ikke henstilles, opstilles, parkeres eller opbevares i foreningens gård og tilhørende fælles områder."

Grund til forslag er; at disse kan være til brandfare. Der er børn i foreningen som kan få disse over sig ved leg. De kan ikke flyttes/fjernes ved fare for personskade, brand, o.lign.

Forslag 14 – gårdrenovering - fra andelshaver Lisbeth Figge, andel 127

Planen for gårdrenovering sendes til afstemning hos beboerne

Udover det budget som blev godkendt på generalforsamlingen i 2017, har beboerne ikke haft mulighed for at tage stilling til det planlagte gårdprojekt.

Tegningen som er hængt op i opgangene er svær at forstå og derfor kan det også være svært at overskue konsekvenser af planen. Bekymringspunkter:

- Forringet lysindfald i stuen og 1.sal pga træer i 6-8 meters højde
- Cykelparkering – hvor skal cykler og ladcykler parkeres?
- Solbænke & fælleshave med offentlig adgang
- Beplantning & træer: Er der er tænkt på allergi og skyggeforhold i forhold til f.eks græsplaner
- Vand i gården: Er børn og vand en god ide?



- Skraldesug: Er det en god ide? Ulemper ved skraldesug er større CO2 udledning, flere støjgener og udgifterne til tømning er typisk større end ved traditionelle beholdere. Etableringen er budgetteret til 2 millioner.
- Nuværende legeredskaber bortgives (forholdsvis nye og af institutionskvalitet)
- Vedligeholdelse af gård: Vandkanaler, græsplæner og beplantning
- Økonomi: Har vi modtaget tilbud på gården og holder budgettet på 8 millioner?

Gårdplanen ønskes sendt til afstemning blandt beboerne og dermed sikre at den planlagte gård tilgodeser beboernes behov.

Forslag 15 – altan - fra andelshaver Lisbeth Figge, andel 127

Der sættes gang i en ny altan-runde

Forslag 16 – vicevært - fra andelshaver Britt Nielsen, andel 119

Ejendommen ansætter igen egen fuldtids-vicevært

Forslag 17 – port - fra andelshaver Britt Nielsen, andel 119

Port-væggen til skralderummet sættes på igen og skraldecontainere tages ind fra gården, og placeres som før renoveringen, indtil gårdprojektet igangsættes

Forslag 18 – beplantning - fra andelshaver Britt Nielsen, andel 119

Beplantningen i gården beskæres og der laves markering til cykelparkering på den gamle tørreplads, så gården fremstår bedst muligt til trods for sin nuværende stand