



## BESLUTNINGSREFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Syven  
tirsdag den 1. november 2022, kl. 18.30  
Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S

63 medlemmer (svarende til 51,6 %) af 122 medlemmer var repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

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

Formand Lars Christensen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent og referent

Lars Bang Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som dirigent, og Joachim Rosenørn-Due fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Referenten oplyste, at der ville blive lavet et beslutningsmødereferat.

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen, hvortil der var følgende kommentar.

- Man skal huske, at tjekke sine vinduer inden de åbnes. Der har været problemer med genstande, der er faldet ned fra vindueskarmen, hvilket kan være til fare for underboen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



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

Revisor Lars Rasmussen gennemgik regnskabet for 2021/2022, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), og som er opstillet efter almindelige principper.

Følgende blev fremhævet:

- Årets resultat blev kr. 2.323.204
- Skema over centrale nøgleoplysninger blev fremlagt (bilag 4)
- Bestyrelsen foreslog stigning af andelskrone til kr. 19.500 pr. m<sup>2</sup>

Årsregnskab og stigning i andelskronen til kr. 19.500 pr. m<sup>2</sup> blev enstemmigt **godkendt**.

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

Lars Bang Sørensen gennemgik budgettet for 2022/2023, og han havde følgende uddybende kommentarer:

- Uændret boligafgift på kr. 41 pr. m<sup>2</sup> pr. md.

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

Efterfølgende blev der ved behandling af forslag 4 vedtaget stigning i boligafgift på kr. 2 pr. 1. januar 2023 til kr. 43 pr. m<sup>2</sup> pr. md.

### 5. Forslag

Forslagene er vedlagt dette referat i deres fulde form.

#### Forslag 1 – andenbehandling af bøder ved overtrædelse af husorden

Bestyrelsen foreslog ny §12.5, som omhandler udstedelse af gebyrer på kr. 250 ved opbevaring af ting på foreningens fællesarealer der er i strid med foreningens husorden.

Forslaget blev endeligt **vedtaget** på andenbehandlingen med 38 stemmer for, 18 imod og 7 blanke. Ændringen vil nu blive tilføjet i vedtægterne.

#### Forslag 2 – adgang til opgang via Bekey

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens accept til, at der skabes adgang til foreningen via Bekey.

Forslaget blev **vedtaget** med 47 stemmer for, 9 imod og 7 blanke.

#### Forslag 3 – opdatering af gårdsumsbelæggningerne



Bestyrelsen foreslog, at byggerammen vedtaget på generalforsamlingen 2016 på kr. 8,0 mio. hæves til kr. 11,7. mio. grundet generelle prisstigninger i markedet.

Forslaget blev **vedtaget** med 50 stemmer for, 9 imod og 4 blanke.

#### **Forslag 4 – etablering af nyt omfangsdræn i gården**

Bestyrelsen foreslog etablering af nyt omfangsdræn samt nye kloakledninger i gården med en samlet budgetramme på i alt kr. 11 mio.

Forslaget blev **vedtaget** med 53 stemmer for, 6 imod og 4 blanke.

Spørgsmål omkring stigning i boligafgiften blev herefter taget til selvstændig afstemning.

Forslaget blev **vedtaget** med 38 stemmer for, 13 imod og 12 blanke.

#### **Forslag 5 – bemyndigelse til låneomlægning**

Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til låneomlægning blev **enstemmigt vedtaget**.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

#### **Forslag 6 – opsætning af altaner**

*Stillet af andelshavere Jesper Frost, Syvens Allé 6, 3. tv. og Ronja Rose Ravnskov, Syvens Allé 10, 2.*

Der blev stillet forslag om at igangsætte en tredje altanrunde.

Forslaget blev **vedtaget** med 37 stemmer for, 18 imod og 8 blanke.

#### **Forslag 7 – tætningslister på egne hoveddøre, samt isolering af kælderlofter op mod stuelejlighederne**

*Stillet af andelshavere Sussan Østergaard, Norgesgade 22, st. th. og Tina Svenning-sen, Syvens Allé 8 st.*

Der blev stillet forslag om, at der afsættes midler til at andelshavere kan opsætte tætningslister på egne hoveddøre ind til lejlighederne, samt til isolering af kælderlofter op mod stuelejlighederne.

Forslaget blev modificeret til, at man på foreningens regning får skiftet tætningslister på alle fordøre i stuelejligheder, hvor det er nødvendigt.

Forslaget blev herefter **vedtaget** med 54 stemmer for, 5 imod og 4 blanke.

#### **Forslag 8 – ændring af husorden**

*Stillet af Ditte Sørensen, Hollænderdybet 25, 3.*

Der blev stillet forslag om at ophæve tidspunkter for brug af egne vaskemaskiner, så andelshavere har mulighed for at vaske, når priserne for el er lavest.



Forslaget **faldt** med 10 stemmer for og 53 imod.

### **Forslag 9 – specificering af foreningens vedtægter §11.3**

Bestyrelsen stillede forslag om specificering af vedtægternes §11.3 omhandlende fremleje eller lån af enkeltværelser.

Forslaget blev **vedtaget** på førstebehandlingen med 39 stemmer for, 4 imod og 20 blanke. Forslaget skal andenbehandles på næstkommende generalforsamling, før det er endeligt vedtaget.

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

Dorthe Schiøller var på valg for 2 år, og blev genvalgt uden modkandidater.

Trine Vestergaard var på valg for 2 år, men ønskede ikke genvalg.  
Lianna Lise Wohlgemuth blev i stedet valgt for en 2-årig periode.

Anders Nyhus Kløverpris var ikke på valg, men ønskede på generalforsamlingen at udtræde af bestyrelsen. Ronja Rose Ravnskov blev i stedet valgt for 1 år.

Lars Christensen, Annette Mortensen var ikke på valg.

### **Bestyrelsen er herefter sammensat således:**

Lars Christensen, formand	(på valg i 2023)
Annette Mortensen	(på valg i 2023)
Ronja Rose Ravnskov	(på valg i 2023)
Dorthe Schiøller	(på valg i 2024)
Lianna Lise Wohlgemuth	(på valg i 2024)

### **7. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer**

- 1. suppleant** Jesper Frost
- 2. suppleant** Jens Pallisgaard

### **8. Eventuelt**

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Der blev opfordret til, at bestyrelsen sender svar retur fra den mail, som andels-havere har skrevet til.



Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21.51.

København, den 1. november 2022.

Formand:

Lars Christensen

Dirigent:

Lars Bang Sørensen

**Forslag 1 – andenbehandling af bøder ved overtrædelse af husorden**

Bestyrelsen stiller forslag om udstedelse af gebyr på kr. 250 ved opbevaring af ting og sager på foreningens fællesarealer der er i strid med foreningens husorden.

**Forslag til ny § 12.5**

Ved opbevaring af ting og sager på foreningens fællesarealer, der er i strid med foreningens husorden, kan bestyrelsen udstede et gebyr på kr. 250. *Det er en forudsætning for der kan opkræves gebyr, at der forelægges billeddokumentation. Gebyret opkræves over huslejen af administrator. Andelshaver skal dog først have en skriftlig advarsel i sin postkasse, og et gebyr kan kun pålægges, hvis tingene ikke er fjernet 2 dage efter den skriftlige advarsel er lagt i andelshavers postkasse. Undtagelse for denne paragraf er leveringer fra transportør (pakker og dagligvarer), der stiller noget kortvarigt ved andelshavers hoveddør.*

**Forslag 2 – adgang til opgang via Bekey**

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens accept til, at der skabes adgang til foreningens ejendom via Bekey.

Bestyrelsen har modtaget ønske fra Bekey om, at de får lov at installere deres løsning, så Nemlig.com og andre udbydere kan levere pakker til beboerne.

Via låsesystemet får de adgang til opgangen, gratis og sikkert. Hjemmeplejen bruger også dette system.

**Forslag 3 – opdatering af gårdrumsbelæggningerne**

Bestyrelsen stiller forslag om udvidelsen af den på generalforsamlingen 27. september 2016 vedtaget byggeramme på kr. 8,0 mio., hæves til **kr. 11,7 mio.** grundet generelle prisstigninger i markedet.

**Økonomi / finansiering**

Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres således:

- Brug af opsparede midler på kr. 4,7 mio.
- Hjemtagelse af nyt realkreditlån på kr. 7,0 mio.  
Der er tidligere godkendt et lån på kr. 8,0 mio. hertil, og dette lån skal i forlængelse af tidligere vedtaget lånemix være et afdragsfrit lån med rentetilpasning hvert 5. år (F5).  
Dette lån på kr. 7,0 mio. forventes at koste årligt kr. 230.000.

Boligafgiften skal ikke stige idet budget for 2022/23 har engangsposter for kr. 1,0 mio., så efterfølgende løbende budgetoverskud i stedet skal nedbringes.

Andelskronen forventes ikke at blive påvirket, idet hele projektsummen er hensat som buffer i andelskronen i regnskabet for 2021/22.



Gennemførelse af forslaget forudsætter endeligt finansieringstilsagn fra bank og real-kredit, og det præciseres, at ydelser på lån først kendes, når lånene hjemtages.

#### **Forslag 4 – etablering af nyt omfangsdræn i gården**

Bestyrelsen foreslår etablering af nyt omfangsdræn samt nye kloakledninger i gården med en samlet budgettramme på i alt **kr. 11 mio.**

Dette stilles til forslag da det er praktisk at renovere samtidigt med gårdprojektet (forslag 3), da de eksisterende omfangsdræn er tilsandede og da det ikke vides hvor længe de 100 år gamle kloakledninger kan holde endnu.

(Bestyrelsen ønsker at trække forslaget, såfremt forslag 3 ikke bliver vedtaget).

#### **Økonomi / finansiering**

Bestyrelsen foreslår, at projektet finansieres ved hjemtagelse af nyt realkreditlån på kr. 11,0 mio.

Det nye realkreditlån forventes opdelt på følgende lån:

- Kontantlån med fast rente og afdrag over 30 år, kr. 9,0 mio.
- Afdragsfrit lån med rentetilpasning hvert 5. år (F5), kr. 2,0 mio.
- Samlet ekstra årlig ydelse på begge lån er kr. 705.000.

Boligafgiften skal som udgangspunkt ikke stige idet budget for 2022/23 har engangsposter for kr. 1,0 mio., så efterfølgende løbende budgetoverskud i stedet skal nedbringes.

Det anbefales dog, at der vedtages en stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2023 på 4,9% = kr. 2,00 pr. m<sup>2</sup>/md. for at kunne imødegå rentestigninger og inflation.

Andelskronen forventes ikke at blive påvirket, idet hele beløbet allerede er hensat som buffer i andelskronen i regnskabet for 2021/22.

Gennemførelse af forslaget forudsætter endeligt finansieringstilsagn fra bank og real-kredit, og det præciseres, at ydelser på lån først kendes, når lånene hjemtages.

#### **Forslag 5 - 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:

- opsigte nuværende lån helt eller delvist,
- ændre fastrenteperioden for lån ved refinansiering,



- hjemtage nye lån, der både kan være med fast og variabel rente og med eller uden afdrag,
- lån med variabel rente kan være FlexKort, hvor renten fastsættes for 6 måneder ad gangen,
- løbetiden for det nye lån kan forlænges til nye 30 år,
- hjemtage lån med mulighed for afdragsfrihed i op til 30 år og størst mulig restgæld ved udløb,
- bruge overskydende likviditet til at nedbringe de samlede lån,
- indgå fastkursaftaler.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

I forhold til forslag 3 og 4, der giver bemyndigelse til at hjemtage tillægslån på samlet set kr. 18,0 mio., er bestyrelsen bemyndiget til at vælge et lånemix, hvor det er et krav, at de samlede lån efterfølgende har en andel af lån med fast rente og afdrag, der mindst udgør 50%.

Det præciseres, at de nye lån anført i ovennævnte forslag 3 og 4 ikke er bundne forslag, men at de kan sammensættes ud fra denne bemyndigelse. Dvs. andelen af de nye lån som kontantlån kan nedbringes, og lån med flexrente kan blive flexkort.

### **Forslag 6 – opsætning af altaner**

Jeg Jesper Frost samt Ronja Rose Ravnskov, stiller hermed nedenstående forslag, med igangsættelse af altanprojekt til førstkommende general forsamlingen i AB syven d. 1/11-2022.

### **Forslag om opsætning af altaner**

Med dette forslag ønsker vi generalforsamlingens godkendelse til at igangsætte en tredje altanrunde for interesserede andelshavere i foreningen ud fra følgende proces:

1. Der nedsættes et altanudvalg med opdrag til at afdække interessen for altaner i foreningen og at indhente tilbud fra leverandører. Bestyrelsen kan deltage i altanudvalgets arbejde efter ønske.
2. Designspecifikationerne for altanerne vil være begrænset til at afspejle de altaner, som tidligere er sat op. Størrelse, form og materialer skal i rimelig grad være som de eksisterende altaner.
3. Andelshavere, der ønsker altaner, står selv for finansiering af opsætningen samt uvildig undersøgelse af bygningernes konstruktive forudsætning for opsættelse af altaner. Det forudsættes at projektet ikke kommer til at påvirke foreningens økonomi.
4. De andelshavere, der har tilkendegivet interesse, vælger leverandør. Med afsæt i de indhentede tilbud kan Altanudvalget søge om tilladelse til opsætning af altaner hos Københavns Kommune.
5. Såfremt der gives tilladelse fra Københavns Kommune til opsætning af altaner, kan arbejdet påbegyndes hos de andelshavere, som ønsker det.



**Forslag 7 – tætningslister på egne hoveddøre, samt isolering af kælderlofter op mod stuelejlighederne**

I beretningen beskrives der, at bestyrelsen ikke ønsker at forhøje budgetrammen til nye gadedøre.

I stedet bedes beboere med vinduer i deres kælderrum om, at åbne for udluftningskanalerne i vinduesrammerne.

Vi er flere i stueetagerne, som i forvejen er udfordret af træk og kulde, fra bla., meget utætte opgangsdøre.

Med opfordringen til, at åbne for kældervinduernes udluftningskanaler, vil dette unægteligt skabe mere af det.

I beretningen beskrives en klausul om, at gadedørene udskiftes 'løbende over de næste år'.

Der er altså ikke nogen tidsramme for udskiftningen. Det kan bla. betyde, at der i fremtiden kan komme nye kritiske sager, eller andre prioriteringer, så projektet skydes igen.

Med de globale udfordringer, som bestyrelsen selv beskriver, kan ovenstående få ekstra konsekvenser for stuebeboerne alene, som risikerer endnu højere varmeudgifter.

På det seneste varmeregnskab (April 2021 - marts 2022) har Hofor tilføjet en Forbrugssammenligning. Boksen viser hvor mange procent du mere eller mindre har brugt i forhold til en lignende størrelse bolig i ejendommen.

Til sammenligning, er vi flere stuebeboere, som allerede har haft et forbrug, der er fra 50 - 145 procent højere end en lignende størrelse bolig. Og det til trods for, at vi kun har stuetemperaturer på henholdsvis ml. 19 - 21 grader.

Vi foreslår derfor, at der afsættes midler til, at vi hurtigst muligt bliver afhjulpel med opsætning af tætningslister på egne hoveddøre ind til lejlighederne, og isolering af kælderlofter op mod stuelejlighederne, som det tidligere er blevet anbefalet.

Sussan Østergaard, Norgesgade  
Tina Svenningsen, Syvens

**Forslag 8 – ændring af husorden**

Ændring af husorden:

Vaskeri, samt brug af egne vaskemaskiner, stk.8.

Grundet de ofte meget høje el-priser, foreslår jeg at vi ophæver tidspunktet for brug af egne vaskemaskiner.

Dette for at andelshaverne har mulighed for at vaske, når priserne er lavest.

Mvh Ditte Sørensen nr 7.

**Forslag fra bestyrelsen modtaget til generalforsamling tirsdag den 1. november 2022, i AB SYVEN****Forslag 9 – specificering af foreningens vedtægt §11,3**

Bestyrelsen stiller forslag til ændring, specificering af §11.3 som beskrevet nedenstående. Ændringer hvilke allerede er implicit i bestyrelsens godkendelses proces ud fra



allerede eksisterende §11.3. Dette for at tydeliggøre bestyrelsens fastsatte betingelser, således at andelshaver er gjort bekendt med allerede fastsatte regler for udlejning af enkelt værelse. Dette vil gøre det lettere for andelshaver samt bestyrelsen at indgå korrekte kontrakter.

### **Forslag til ny §11.3**

§ 11.3 Fremleje eller lån af enkelt værelse tillades kun for een lejer, og kun eet værelse i samlet andel. Dertil kommer at lejekontrakt kun er gyldig for eet år, 12 måneder ad gangen. D.v.s.at en ny kontrakt skal oprettes rettidigt af andelshaver, og godkendes af bestyrelsen, inden den gældende kontrakt udløber. Hvis lejeren flytter, og andelshaver ønsker en ny lejer, er en ny kontrakt påkrævet.

Fremleje eller lån af enkelt værelse kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

### **Nuværende §11.3**

#### **§11.3**

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.