



## BESLUTNINGSREFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Syven  
onsdag den 4. oktober 2023, kl. 18.30  
Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S

40 medlemmer (svarende til 32,8%) af 122 medlemmer var repræsenteret, heraf 1 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 .....	1
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.....	2
5. Forslag .....	2
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen .....	3
7. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer.....	3
8. Eventuelt.....	3

Formand Lars Christensen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent og referent

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

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen. Der var ingen kommentarer, og 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 2022/23, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), og som er opstillet efter almindelige principper.

Følgende blev fremhævet:

- Årets resultat blev kr. 2.581.354.
- Skema over centrale nøgleoplysninger blev fremlagt (bilag 4).
- Bestyrelsen foreslog uændret andelskrone på kr. 19.500 pr. m<sup>2</sup>.

Årsregnskab og uændret andelskrone på 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 Sørensen gennemgik budgettet for 2023/24, og han havde følgende uddybende kommentar:

- Boligafgiften stiger pr. 1. januar 2024 med kr. 2,00 pr. m<sup>2</sup> pr. md. fra kr. 43,00 til kr. 45,00 pr. m<sup>2</sup> pr. md.

Budgettet kom herefter til afstemning og blev **godkendt** med 1 imod, 1 blank og resten for.

#### 5. Forslag

Forslagene er vedlagt dette referat i deres fulde form.

##### **Forslag 1 – andenbehandling af specificering af foreningens vedtægter § 11.3**

Forslaget blev endeligt **vedtaget** på andenbehandlingen med 28 stemmer for, 4 imod og 7 blanke. Ændringen vil nu blive tilføjet i vedtægterne.

##### **Forslag 2 – tilføjelse til husordenens punkt 4 under ”Brugen af den enkelte lejlighed”**

Forslaget blev **vedtaget** med stemmerne 1 imod og resten for.

##### **Forslag 3 – ændring af vedtægternes § 12.5 – gebyr for ting på fællesarealerne**

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på førstebehandlingen og skal andenbehandles på næstkommende generalforsamling.

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 4 – tilføjelse til vedtægterne § 12.6 - pasning af haver**

Forslaget blev **vedtaget** på førstebehandlingen med 1 blank stemme og resten for og skal andenbehandles på næstkommende generalforsamling.

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 5 – ændring af vedtægternes § 13A.7**

Forslaget blev **vedtaget** på førstebehandlingen med 1 blank stemme og resten for og skal andenbehandles på næstkommende generalforsamling.

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 – låneomlægning**

Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til låneomlægning blev **enstemmigt vedtaget**. Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

##### **Forslag 7 – bestyrelsens besvarelse af mail**

Forslaget **faldt** med 3 stemmer for, 3 imod og resten blanke.



## 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Annette Mortensen blev valgt som formand for 2 år.

Lars Christensen og Preben Skjønnemand-Nielsen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Nønne Hast Christiansen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Dorthe Schiøller var ikke på valg.

### Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Annette Mortensen, formand	(på valg i 2025)
Lars Christensen	(på valg i 2025)
Preben Skjønnemand-Nielsen	(på valg i 2025)
Dorthe Schiøller	(på valg i 2024)
Nønne Hast Christiansen	(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:

- Cykeloprydning gælder kun gaden og cykelkælderens.
- Byggeskader på taget bliver udbedret, når gårdprojektet er færdigt.
- Der bliver ikke cykelparkering i gården, men i stedet bliver det i cykelkælderens.
- Opfordring til bestyrelsen til at finde en løsning på parkering af cykler.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21.00.

København, den 4. oktober 2023

Formand:

Annette Mortensen

Dirigent:

Lars Bang Sørensen



Andenbehandling af bestyrelsens forslag 1 om vedtægtsændringer.

Da forslaget blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 1. november 2022, kan forslaget på ordinær generalforsamling vedtages med et flertal på mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

### **Forslag 1 – andenbehandling af specificering af foreningens vedtægter § 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.

#### **Nuværende § 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.

#### **Ny § 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.

### **Forslag 2 – tilføjelse til husordenens punkt 4 under ”Brugen af den enkelte lejlighed”**

Bestyrelsen foreslår at lave tilføjelse til husordenens beskrivelse om, at man skal kunne se/tilgå plankeværk, så det ikke må være dækket af beplantning.

#### **Nuværende punkt 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.

#### **Nyt punkt 4:**

Hegn opsat af andelshaver må ikke overstige 180 cm. Hæk og buske, som omkredser haverne, må ligeledes til hver en tid maksimalt have en højde på 180 cm, jf. kommunens regler. Beplantning må ikke fra havesiden og ud mod vej/fællesarealer rage ud under, mellem eller over det plankeværk, som er opsat af foreningen. Haverne skal desuden holdes pæne og ryddelige.

**Forslag 3 – ændring af vedtægternes § 12.5 – gebyr for ting på fællesarealerne**

Bestyrelsen foreslår, at "bøde" udskiftes med "gebyr" og stykket udvides med tilføjelse om, at et gebyr på kr. 250 kan gives uden advarsel, hvis andelshaver har fået advarsel/gebyr udstedt inden for de sidste 30 dage. Dette, da det har vist sig, at nogle få andelshavere "udnytter systemet" ved at bruge fællesarealet til opbevaring og blot fjerner deres ting kortvarigt til et par dage efter at advarslen er givet.

**Nuværende § 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 en bøde, at der forelægger billeddokumentation. Bøden 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.

**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. For at der kan opkræves et gebyr, er det en forudsætning, at der foreligger billeddokumentation. Andelshaver skal dog først have en skriftlig advarsel i sin postkasse, og et gebyr pålægges, hvis tingene ikke er fjernet senest 2 dage efter, at den skriftlige advarsel er lagt i andelshavers postkasse. Såfremt det opdages, at andelshaver igen ikke overholder husordenen om opbevaring af ting på fællesarealerne inden for 30 dage efter, at andelshaver sidst fik en advarsel eller udstedt gebyr for at bryde husordenen vedrørende ting på fællesarealerne, kan der afgives (nyt) gebyr på kr. 250; dog maksimalt ét gebyr pr. uge. Gebyret opkræves over huslejen af administrator. Undtagelse for denne paragraf er leveringer fra transportør (pakker og dagligvarer), der stiller noget kortvarigt ved andelshavers hoveddør.

**Forslag 4 – tilføjelse til vedtægterne § 12.6 - pasning af haver**

Bestyrelsen foreslår at tilføje følgende som ny § 12.6.

**Ny § 12.6**

Hvis husordenen vedrørende beplantning i haver ikke overholdes, kan bestyrelsen udstede et gebyr på kr. 250. For at der kan opkræves et gebyr, er det en forudsætning, at der foreligger billeddokumentation. Andelshaver skal dog først have en skriftlig advarsel i sin postkasse, og et gebyr kan pålægges, hvis beplantningen ikke er rettet til senest 7 dage efter advarslens udstedelsesdato. Såfremt det opdages, at andelshaver igen ikke overholder husordenen vedrørende beplantning i haver inden for 30 dage efter, at andelshaver sidst fik en advarsel eller udstedt gebyr for at bryde husordenen vedrørende beplantning i sin have, kan der afgives (nyt) gebyr på kr. 250; dog maksimalt ét pr. uge. Gebyret opkræves over huslejen af administrator.



### **Forslag 5 – ændring af vedtægternes § 13A.7**

Bestyrelsen foreslår at slette § 13A.7, idet den er forkert. Man skal følge Københavns Kommunes anvisninger:

#### **Slettes:**

*13A.7 Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsnet sættes skilt op uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.*

§ 13A.8 bliver herefter til § 13A.7.

### **Forslag 6 – låneomlægning**

Foreningen har i dag følgende realkreditlån:

- a) Kontantlån med restgæld på kr. 45.509.519.
- b) Afdragsfrit lån med F5-rente på kr. 23.647.000.
- c) Ekstra lån på kr. 18.000.000 til de igangværende byggesager (dræn og gårdrum), hvor lånehjemtagelse forventes at ske ultimo 2023/primio 2024.

Ad. b) Foreningens lån med F5-rente har været negativ med -0,5320%, og foreningen har dermed nydt godt af at have fået penge for at låne penge. Nu skal renten på det lån rentetilpasses 1. januar 2024, og dermed vil jeres renteomkostninger stige.

I øjeblikket ligger F5-renten på ca. 3,5%, og der er derfor sat en stigning i renteudgifterne ind i det nye budget for 2023/24. Der må derfor forventes en yderligere stigning i boligafgiften på kr. 2 pr. m<sup>2</sup> pr. 1. januar 2025, for at budgettet balancerer.

Bestyrelsen ønsker derfor et profilskift til F3, og dermed ændrer renten bindingsperioden, så der kun er 3 års rentebinding til næste refinansiering i forventning om en lavere rentebinding der.

Ad. c) Generalforsamlingen har tidligere i forbindelse med omfangsprojektet godkendt, at det skulle finansieres med, at 50% skulle være kontantlån (fast rente og afdrag i 30 år), og 50% skulle være afdragsfri F5.

Bestyrelsen ønsker nu generalforsamlingens bemyndigelse til at lade hele lånet være afdragsfrit flexlån, hvor renteperioden vælges på udbetalingstidspunktet, og forventes at være F3 eller F5.

#### **Bemyndigelse**

Bestyrelsen ønsker med udgangspunkt i ovennævnte bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens nuværende realkreditlån, såfremt det kan gennemføres uden ekstra stigning i boligafgiften udover de anførte kr. 2 pr. m<sup>2</sup> i budgettet.



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,
- 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.

### **Forslag 7 – bestyrelsens besvarelse af mails**

*Forslag stillet af Sussan Østergaard, Norgesgade 22, st. th.*

Til generalforsamlingen

Mit forslag går på at bestyrelsen svarer på mail afsendt af beboerne

d.7 marts 2023 sendte jeg en mail med 2 spørgsmål, 2 måneder senere rykkede jeg for svar og i dag d 25 september har jeg stadigvæk ikke modtaget et svar. Mellem de 2 mail, har jeg fået svar på andre ting, så systemet fungerede på det tidspunkt, jeg vil derfor stille spørgsmålene igen så svaret kan blive skrevet til referat.

1. For flere måneder siden afleverede jeg skema angående 1 års eftersynet, jeg har ikke hørt noget bl.a om min utætte terrassedør, er det helt gået i stå ?

2. Jeg havde i foråret 2022 besøg af en uvildig byggerådgiver til bl.a terrasse-døren, han skulle komme tilbage for at måle kulden omkring døren og vinduet, dette er ikke sket, da det har været koldt flere gange, vil jeg høre om det er aflyst

Jeg er desværre forhindret i at komme til generalforsamlingen, men tænker at der godt kan svares på spørgsmålene endda

Til orientering: jeg fik sat lister op omkring min dør, desværre fungerer det ikke her, det suser stadigvæk ind og samme sted kan man stadig også se lys på trappen

Jeg gruer for endnu en vinter med utætte døre og vinduer og en varmeregning der endnu en gang viser at jeg betaler 100 procent mere end andre i tilsvarende lejlighed

Sussan Østergaard  
Norgesgade 22