

Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på ordinær generalforsamling den 7. april 2025.

Forslag 1

Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at optage lån med et provenu på ca. 43.495.000 og til eventuelt at etablere midlertidig driftskredit på op til kr. 3 mio., til brug for finansiering af asbest -og rør byggesagen.

Asbestsanering af lofterne samt udskiftning af rør blev vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

Imidlertid er renteniveauet steget siden beslutningen blev taget. Hvorfor det er et krav fra realkreditinstitutterne at bestyrelsens bemyndigelse til at optage lån til finansiering af renoveringsprojektet, genbekræftes af en generalforsamling.

Det er derfor nødvendigt at generalforsamlingen træffer beslutning om en klar bemyndigelse for bestyrelsen, til at optage lån til udskiftning af rør, og asbestsanering af lofter, baseret på det nye renteniveau.

Grundet et større budgetoverskud på foreningens budget for 2025 – og et lille fald i byggeudgifterne, vil boligafgiftsstigningen ikke overskride det tidligere vedtagne.

De samlede udgifter til renovering inkl. uforudsete udgifter anslås til inkl. moms	kr. 38.750.000,00
Byggeteknisk rådgivning inkl. moms	kr. 5.813.000,00
Udgifter til myndighedsbehandling mv.	kr. 30.000,00
Dertil kommer udgifter til tinglysning, forsikring, administration m.m. ca.	kr. 1.400.000,00
Udgifter i alt	kr. 45.994.000,00
Dette beløb foreslås finansieret således:	
Anvendelse af foreningens frie likviditet	kr. 2.500.000,00
I alt til lånefinansiering ca.	kr. 43.495.000,00

Dette beløb foreslås finansieret ved optagelse af et nyt kontantlån, 30-årigt, fastforrentet 4 % (eller lavere rente) med et provenu på ca. kr. 43.495.000,00.

Ydelsen årligt til renter, afdrag og bidrag udgør ca. kr. 2.828.000,00

Bestyrelsen bemyndiges til at etablere en midlertidig drifts/byggesagskredit, i tiden indtil lånet er hjemtaget. Der vil være udgifter forbundet hermed, som afholdes af budgetoverskuddet.

Boligafgift:

Foreningen har et budgetoverskud på ca. kr. 1.6 mio. kr. i 2025 og forventeligt fremadrettet, hvilket budgetoverskud skal anvendes til at finansiere en del af den årlige ydelse.

Restydelsen på ca. kr. 1.228.000,00 skal finansieres ved forhøjelse af boligafgiften.

Boligafgiften kan forhøjes med op til 18 % af den aktuelle boligafgift, jf. den tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Forhøjelse af boligafgiften vil ske når lånet optages, forventeligt straks efter generalforsamlingen.

Andelsværdi:

Der er en generalforsamlingsbestemt reserve på ca. kr. 93 mio. kr. Optagelse af et lån med et provenu på ca. kr. 43.495.000 vil derfor ikke påvirke andelsværdierne.

Forslag 2

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 9, stk. 1, således at vedligeholdelse af toiletter i alle andelsboliger, påhviler andelshaverne.

Motivation:

På den ordinære generalforsamling 2024, blev det vedtaget at fjerne husordenens pkt. 7, således at foreningen ikke skal vedligeholde beboernes toiletter. Dette af hensyn til at mindske foreningens VVS udgifter. Beboerne kan medtage udgiften til toilet ved et salg af andelen (med sædvanlig afskrivning).

For en god ordens skyld, skal dette også konsekvens rettes i vedtægten:

<p>Nuværende § 9, stk. 1: En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter ikke betongulve og toiletter på badeværelser.</p>	<p>Ny § 9, stk. 1: En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter ikke betongulve på badeværelser.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Forslag 3

Forslag fra bestyrelsen om redaktionel ændring af vedtægtens § 9, stk. 6:

Nuværende § 9, stk. 6 Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig stand. Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem.	Ny § 9, stk. 6 Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig stand. Foreningens sædvanlige vurderingsfirma besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages. Når arbejdet er udført, skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Forslag 4

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægtens § 10, stk. 1, så det tydeligt fremgår at andelshaverne ikke må udføre tilslutning til foreningens hoved-rør, herunder faldstammer og stigstreng.

Motivation:

Bestyrelsen har oplevet flere steder, at folk har koblet sig direkte på foreningens hoved-rør m.m., det vil sige før balufix'en. Når foreningen får nye vandrør grundet det kommende Legionellaprojekt, så er det nødvendigt at slå fast én gang for alle, at det ikke er lovligt at montere på foreningens rør. Ved montering af eventuelle individuelle målere, er det desuden strafbart.

Nuværende § 10, stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.	Ny § 10, stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Der må dog aldrig ske ny tilslutning til hoved-rør, faldstammer -og stigstreng. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Forslag 5

Forslag fra bestyrelsen om ændring af husordenens § 1, afsnit 3, så der er tydelige retningslinjer for støj fra fest og musik.

Nuværende § 1, afsnit 3	Ny § 1, afsnit 3
--------------------------------	-------------------------

<p>Afsnit 3. Fest og anden form for sammenkomst skal foregå under hensyn til andre beboere. Høj musik og støjende adfærd må ikke forekomme for åbne vinduer.</p>	<p>Afsnit 3. Alt støjende adfærd skal som udgangspunkt ske under hensyntagen til de øvrige beboere.</p> <p>Naboerne skal orienteres senest 1 uge før ved opslag eller lignende, hvis du gerne vil holde fest. I lejlighederne skal der være roligt efter kl. 21:00 søndag til torsdag og efter kl. 24:00 fredag og lørdag. I gården skal der være roligt efter kl. 20:00 søndag til torsdag og efter kl. 22:00 fredag og lørdag.</p> <p>Vinduer og døre skal holdes lukkede, når der høres musik, festes eller ved anden støjende adfærd, så andre beboere ikke generes unødigt af støj.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------