

AB Tjenestemændenes Byggeforening

Ordinær generalforsamling den 2. juni 2021

afholdtes ordinær generalforsamling i Valby Kulturhus med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget 2021 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - a) Forslag om tilføjelse til ordensregler. Forslagsstiller bestyrelsen
 - b) Forslag om vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse af forhaver. Forslagsstiller bestyrelsen.
 - c) Forslag om fjernelse af jerngitre på ejendommen: Mulighed for 4.sals altaner mod gaden. Forslagsstiller Kasper Ranum på vegne af altanudvalget.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er:
 - Annie Wilson
 - Leonie Starkgraff
 - Lone V. Hansen (indtrådt efter Thomas Therkelsen, som blev valgt i 2020 men måtte trække sig før tid).
7. Valg af suppleanter. På valg er
 - Bjørn Wilson
 - 1 ny suppleant
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.
 - Drøftelse om holdning til afholdelse af digital generalforsamling, jf. vedtægternes §22.

Repræsenteret var 38 andelshavere – heraf 10 ved fuldmagt - ud af 93 mulige stemmeberettigede, svarende til en fremmødeprocent på 35,34. Endvidere var WA repræsenteret ved Henriette Hammer Lyngby og Per Beyer.

Formand, Mie Torry Lindeneg bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent og referent.

Per Beyer og Henriette Hammer Lyngby valgtes enstemmigt som henholdsvis dirigent og referent, hvorefter dirigenten med henvisning til vedtægtsmæssige formalia erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Pga. Covid-19 var generalforsamlingen blevet rykket og afholdtes således senere end 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

2. Bestyrelsens beretning.

Der blev henvist til den sammen med generalforsamlingsindkaldelsen udsendte - og til nærværende referat vedhæftede – beretning.

Der var bemærkning fra et medlem om, at det var en god ide med tiltag i forbindelse med storskrald, hvortil bestyrelsen svarede, at de påtænkte afhentning ca. hver 3 måned, men at dette var ved at blive undersøgt nærmere.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2020 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Dirigenten gennemgik og kommenterede udførligt årsrapporten, og bemærkede, at resultatopgørelsen før prioritetsafdrag udviste et overskud på kr. 995.980 og efter prioritetsafdrag et overskud på kr. 381.421.

Der blev efterspurgt til en redegørelse for posten el, forsikringer og abonnemeter. Ved referatskrivning kan oplyses, at for så vidt angik el, så havde der været en stigning i levering af bygas til vaskeriet. For så vidt angik posten forsikring og abonnemeter, så havde denne i 2019 ikke indeholdt udgift til abonnemeter på kr. 7.634.

Der blev stillet spørgsmål til hvorfor der ikke blev afdraget på foreningens gæld, så man kunne undgå at betale negativ rente af indestående i banken. Bestyrelsen besvarede, at der var en del vedligeholdelsesprojekter, som der skulle bruges likviditet til.

Der blev stillet spørgsmål til stigning i vaskeriindtægt, hvortil bestyrelsen oplyste, at det muligvis kan skyldes øget benyttelse af vaskeriet.

Der blev stillet spørgsmål til stigning af udgift til vaskeri, hvortil bestyrelsen kunne oplyse, at der bl.a. var blevet udskiftet et blødgøringsanlæg.

Dirigenten informerede ligeledes om, at der var indhentet en valuarvurdering pr. 31/12 2020 på kr. 139.000.00, hvilken var benyttet til beregning af dagsværdien. Nævnte fremgår af balancen på side 9 af årsrapporten.

For så vidt angår andelskroneberegningen, så er valuarvurdering pr. 31/12 2019 på 130.000.000 benyttet til dette.

Denne valuarvurdering er indhentet før 1. juli 2020 og kan således i henhold til ABL § 5, stk. 3 fastfryses i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen evt. på et senere tidspunkt vælger at træde ud af fastfrysningen.

Årsrapporten for 2020 med fastfrysning af valuarvurdering pr. 31/12 2020 og herunder en andelskrone på kr. 2.262,45 blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Jf. Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, er dokumentet "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen jf. bilag 4" vedhæftet nærværende referat.

4. Forelæggelse af driftsbudget for 2021 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Dirigenten henviste til det med indkaldelsen udsendte budgetforslag for 2021, som udviste et overskud på kr. 196.761 efter afdrag på prioritetsgæld.

Der var afsat kr. 200.000 til ordinær vedligeholdelse og kr. 500.000,00 til større vedligeholdelse (bagtrapper og evt. yderligere i h.t. kommende vedligeholdelsesrapport).

Formidlingsprovision til forsikringsmægler var indeholdt i de enkelte forsikringsposter.

Bestyrelsen oplyste, at posten til abonnementer var forøget, idet der var indgået aftale med Hofor om energioptimering/kontrol af varmemålere samt med Brunata om service på målere.

På spørgsmål om hvad der blev afskrevet på, blev oplyst, at det vedrørte tidligere indkøbt driftsmateriel – muligvis tørretumbler.

Der blev stillet spørgsmål til planen med bagtrapperne, hvortil bestyrelsen oplyste, at istandsættelse af disse var sat i bero til efter næste altanprojekt.

Det fremlagte budget med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag:

- a. **Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til ordensregler, jf. vedhæftede.**
Bestyrelsen begrundede forslaget, som efterfølgende blev sat til afstemning og vedtaget med stemmefordelingen: 2 imod og resten for.
- b. **Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse af forhaver, jf. vedhæftede.**
Bestyrelsen begrundede forslaget med, at de ønskede at entrere med et professionelt træplejefirma, som fremover skulle stå for beskæring af træerne – bl.a. af sikkerhedsmæssige årsager. Det vil således være foreningen som herefter står for vedligeholdelse og evt. genanskaffelse af træerne. Nævnte forslag gælder kun for træer og således ikke for buske/hæk, idet det fortsat er Felix Service, som står for dette.
Det blev fra forsamlingen henstillet til, at der i forbindelse med kommende altanprojekt blev tænkt i en helhedsløsning angående træer og buske.
Bestyrelsen blev ligeledes opfordret til at tjekke Lokalplanen tilpasse evt. fremtidige vedtægtsændringer efter denne.
Forslaget – som grundet ændring af vedtægterne kræver 2/3 majoritet af de afgivne stemmer – blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Forslaget vil skulle vedtages endeligt på en ny generalforsamling uanset antal fremmødte.
- c. **Forslag om fjernelse af jerngitre på ejendommen: Mulighed for 4.sals altaner mod gaden.**
Forslagsstiller Kasper Ranum på vegne af altanudvalget, jf. vedhæftede.
Forslagsstiller begrundede forslaget og på spørgsmål, om hvorvidt det evt. ville betyde forlængelse af altanprojektet var svaret ”nej”.
Forslagets spørgsmål 1 og 2 blev sat til afstemning og begge blev enstemmigt vedtaget med stemmefordelingen: 0 imod, 1 som undlod og resten for.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Anne Wilson og Lone V. Hansen blev begge genvalgt for 2 år. Endvidere blev Nynne Ellegård valgt for 2 år.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Formand, Mie Torry Lindeneg	(på valg i 2022)
Alexander Aarestrup Hviid	(på valg i 2022)
Nynne Ellegård	(på valg i 2023)
Annie Wilson	(på valg i 2023)
Lone V. Hansen	(på valg i 2023)

Ovenstående bestyrelsesmedlemmer har udleveret kopi af kørekort eller pas, samt sundhedskort til WA ApS til brug for legitimering over for banker og realkreditinstitutter og WA ApS opbevare disse kopier.

7. Valg af suppleanter.

Bjørn Wilson og Kasper Ranum blev begge valgt for 1 år.

8. Valg af revisor.

Grant Thornton blev genvalgt.

9. Eventuelt.

Følgende var anført i indkaldelsen til drøftelse:

- Digital generalforsamling
Foreningen ønskede en drøftelse om forsamlingens holdning til digital indkaldelse til generalforsamling, hvilket jf. vedtægternes § 22, stk. 1 var muligt. Der var af forsamlingen tilkendegivelse af, at man ønskede digital indkaldelse via mail, således at det kun var selve indkaldelsen + fuldmagt som skulle sendes. Evt. bilag i form af årsrapport m.v. skulle ikke vedhæftes indkaldelsen, men det skulle nævnes i indkaldelsen, at materialet kunne rekvireres efterfølgende, evt. via bestyrelsen. Ligeledes sigter bestyrelsen mod, at materiale kan fremvises på lærred med projektor under afholdelsen af generalforsamlinger.

Herudover blev følgende nævnt:

Bestyrelsen har udsendt en forespørgsel om evt. deltager i et port udvalg. Der er ofte besøg af uindbudte gæster og bestyrelsen har derfor på denne baggrund haft en dialog med Byens Byggerådgivning om optimering af både indgangsdøre, dørtelefoner og port – dvs. en generel sikring af gården. Der var general stemning for, at udvalget og bestyrelsen skulle arbejde videre med dette.

Der blev reklameret for gård dag d. 19/6 og opfordret til deltagelse.

Der var stemning for afholdelse af en gårdfest i sensommeren.

På spørgsmål om, hvordan man kunne komme i betragtning til en større lejlighed i foreningen, blev opfordret til god dialog med sine naboer samt at annoncere salg i den fælles facebookgruppe "Tjenestemændenes Byggeforening".

Bestyrelsen oplyste, at fb-gruppen ikke blev administreret af bestyrelsen. Bestyrelsen opfordrede til at holde en god tone.

Bestyrelsen og værkstedskoordinator Anton oplyste, at indretning af fællesværkstedet pågår.

Bestyrelsen oplyste, at de var blevet kontaktet omkring en del fester med høj musik og opfordrede til at vise hensyn jf. ordensreglerne.

Et medlem opfordrede til at benytte tørretumbler med omtanke og at huske, at den er effektiv, så der kan beregnes mindre tørretid end ved tidligere eltørretumbler.

Et medlem takkede både bestyrelsen og administrator for deres gode arbejde.

Sluttelig takkede bestyrelsen afgangende bestyrelsesmedlem Leonie Starkgraff for sin gode indsats for foreningen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.25 med tak for god ro og orden.

Referatet underskrives med digital signatur.

AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling d. 2. juni 2021

BESTYRELSENS BERETNING 2020:

Foreningslivet har i 2020 også været påvirket af corona, og er det i skrivende stund stadigvæk, hvor bl.a. forsamlingsforbudet gjorde at afholdelsen af foreningsarrangementer samt generalforsamling måtte blive udskudt eller aflyses. Trods ny og uvant situation, har den daglige drift dog forløbet fint og de fleste projekter uden større forsinkelser.

2020 er præget af en ny tendens, idet der har været en del interne salg mellem nuværende andelshavere. I bestyrelsen ser vi dette som en positiv tendens, og kan henvise til foreningens Facebookgruppe, hvor salg kan annonceres til andre nuværende andelshavere. Salget er generelt forløbet fint, der er stadigvæk stor efterspørgsel på andelsboliger. Vi byder velkommen til alle nye andelshavere i foreningen.

Vedligehold

Der er i løbet af året blevet udført forskellige nødvendige vedligeholdelsesarbejde, herunder udskiftning af tærede vandrør og ventiler. Fugtløsning er etableret i vaskeri og vaskeridepot og blødgøringsanlæg er blevet fornyet. Tørre- og cykelstativer er ligeledes blevet malet i løbet af året.

Ældre belysning er blevet udskiftet til LED-løsning. Foruden det vedligeholdelsesmæssige perspektiv, er udskiftning af resterende gammel belysning med LED også foreslået i ejendommens energimærkningsrapport fra 2018 som rentabel investering, hvor det anslås, at der opnås energimæssig besparelse på 6.000 kr./år samt 1,99 ton CO₂/år.

Fiberby

Foreningens aftale med Fiberby trådte i kraft i slutningen af 2020, hvor bredbåndsnettet blev opgraderet til at kunne tilbyde 1000/1000 Mbit til alle andele.

Fællesværksted

Fællesværkstedet er sat i stand, og det er i skrivende stund ved at blive indrettet af værkstedskoordinator Anton.

Vaskeriet

De nye vaskepriser samt reservationsordning for vaskemaskiner vedtaget på generalforsamlingen 2020 er implementeret.

Storskrald

Vi kigger ind i at øge frekvensen for muligheden af aflevering af effekter til storskrald, så vi undgår henstillinger af uønskede effekter i gård, port-gennemgang samt øvrige fællesarealer. Genstande til storskrald kan stilles i eget loft/kælderrum mellem storskraldsbestillingerne.

Kommende år/2021

Der bliver i 2021 gennemført 4-års gennemgang af kloak og faldstammer samt 5-års gennemgang af altanprojektet. Renovering af bagtrapperne blev af PJP anbefalet at afvente det nye altanprojekts færdiggørelse.

Arbejdet med det nye altanprojekt fortsætter i 2021, hvor kommunen forhåbentlig bliver færdig med deres sagsbehandling af ansøgningen.

Ydermere skal der kigges på port-renovering, hvor et udvalg er nedsat til at vurdere mulighederne for renovering. En renovering af port-gennemgangen vil være nødvendig inden for nærmeste fremtid, som beskrevet i vedligeholdelsesrapporten, og i den forbindelse er evt. renovering/udskiftning af porten samt låsesystemer nødt at blive taget med i overvejelserne for at få en velfungerende samlet løsning. Udvalgets forslag til løsning vil blive fremlagt generalforsamlingen, når denne foreligger.

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				
		Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	130.000.000,00	21.445,00	
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.				
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.250.000,00	536,00	
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.				
		Gns. kr. pr. andels-m² pr. år		
H1	Boligafgift	569,00		
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).				

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	17.691,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.949,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	21.639,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling d. 2. juni 2021

BESTYRELSENS FORSLAG OM TILFØJELSER TIL ORDENSREGLER:

På baggrund af udviklingen i vores forening samt input fra beboere, stiller bestyrelsen forslag om tilføjelser til ordensreglerne for at holde disse aktuelle og opdaterede. Tilføjelserne uddybes i det følgende som 3 særskilte delforslag til afstemning.

Foreningens nuværende ordensregler er tilgængelige på foreningens hjemmeside:

<https://www.tjenestebyg.dk/vedtaegter/>

Delforslag A1: Forslag om tilføjelse af nyt afsnit vedr. flagning.

På generalforsamlingen 2020 blev det besluttet at oprette en fælles ordning til brug for flagning i fællesgården. Flagstangen blev sat i stand på arbejdsdagen og postkasse med flag til udlån blev monteret i portgennemgangen. Andelshaver Hans (opgang 27B) meldte sig som flagmester, og har sammen med bestyrelsen udarbejdet følgende nye afsnit vedr. flagning (i kursiv), som vi foreslår tilføjes ordensreglerne.

Ordensregler for flagning

Foreningen råder over en fælles flagstang og hertil følgende dannebrogflag og dannebrogsvimpel. Beboere må benytte foreningens fælles flagstang til flagning i forbindelse med både officielle og private flagbegivenheder (herunder fødselsdage). Flag er tilgængelige i flagkassen i gennemgangen ved porten (sølvfarvet postkasse, åbnes med blå systemnøgle).

Ved brug af foreningens flagstang og flag gælder følgende ordensregler.

1. Tidsrum: *Dannebrogflaget må hejses fra solopgang (dog tidligst kl. 8:00) og skal hales ned ved solnedgang senest, da der ikke må flages med dannebrogflaget efter mørkets frembrud. Den person, der står for at hejse dannebrogflaget, har ansvaret for at flaget hales ned igen rettidigt. Dannebrogsvimpel må være hejst hele døgnet.*

2. Procedure: *Sørg for at flaget bindes sikkert fast til snoren, brug gerne flagknob. Sørg for at flaget ikke rører jorden, læg evt. flaget på en stol, mens det bindes fast. Flagtradition foreskriver, at flaget hejses/hales langsomt og personer, der er til stede, bør have front mod flaget. Flaget hejses helt til tops. Dét flag, der ikke er i brug, foldes pænt sammen og lægges i flagkassen. Er flaget blevet vådt, skal det hænges til tørre, før det lægges tilbage i flagkassen (tag gerne flaget ind i din lejlighed og hæng til tørre).*

3. Egne flag: *Eget flag kan også benyttes til flagning ved begivenhed, så længe gældende lovgivning overholdes. Det er i Danmark ved lovgivning ikke tilladt at flage med andre nationalflag undtagen det grønlandske, færøske, norske, svenske, finske og islandske flag.*

Delforslag A2: Forslag om ny tilføjelse vedr. Brugen af regnvandstønde(r).

På generalforsamlingen 2020 blev det vedtaget at indkøbe og montere fælles regnvandstønde, der forventes opsat foråret/sommer 2021. Følgende tilføjelse (i kursiv) foreslås at blive tilføjet afsnittet om generelle ordensregler af hensyn til beboeroplysning vedr. brugen af regnvandstønden.

Regnvandstønde: Vand fra regnvandstønde(r) må frit tappes og benyttes som supplement til vanding af både indendørs og udendørs planter. Vandet er urent og udgør sundhedsfare ved indtagelse, hvorfor det ikke bør bruges til krydderurtevanding, badebassin, børnelegetøj og lign. aktiviteter med risiko for indtagelse/forurening.

Delforslag A3: Tilføjelse af præcisering vedr. farve for altankasser og læsejl/afskærmning.

Altanreglerne vedrørende farve for altankasser samt læsejl/afskærmning blev i 2019 lempet fra at være én specifik farve (antracitgrå, RAL 7016) til at være ”ensartet og afdæmpet farve”, idet oprindelige altankasser ikke længere kan købes. Sidenhen har andelshavere dog efterspurgt bestyrelsens vejledning/udbybning af hvilke farver og nuancer ”ensartet og afdæmpet” konkret omfatter. Dette fremgår ikke i de nuværende lempede altanregler, hvorfor der stilles forslag om følgende tilføjelser (nuværende ordensregler i kursiv, foreslåede tilføjelser er markeret med rød) med præcisering/konkretisering om at tage udgangspunkt i den oprindelige antracitgrå altanfarve.

Altankasser. Altankasser skal være i ensartet og afdæmpet farve, **så tæt på antracitgrå (RAL 7016), som muligt**, og altankasser skal være fastspændt til altanen. Altankasser og indhold må ikke kunne falde ned.

Læsejl. Læsejl og sideafskærmning (fx glas og espalier) skal være i ensartet materiale og i ensartet og afdæmpet farve, **så tæt på antracitgrå (RAL 7016), som muligt, samt være sikkerhedsmæssigt forsvarligt sat op.** Beplantning er tilladt på espalier.

Bestyrelsen stiller således forslag om implementering af tilføjelser i ordensreglerne jf. delforslag A1, A2 og A3. Der stemmes om hvert delforslag særskilt.

Der henvises til at andelshavere har gennemlæst forslaget om ordensreglerne inden generalforsamlingen.

AB Tjenestemændenes Byggeförening – ordinær generalforsamling d. 2. juni 2021

BESTYRELSENS FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRING VEDR. VEDLIGEHOLDELSE AF FORHAVER:

Vedligeholdelsesansvar samt regler vedrørende forhaverne i vores forening er beskrevet i foreningens vedtægter, der er tilgængelige på foreningens hjemmeside: <https://www.tjenestebyg.dk/vedtaegter/>

Bestemmelser angående forhaver er i foreningens nuværende vedtægter §9 stk. 2 beskrevet som følgende:

En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan m.v. Forhaver skal holdes i sømmelig stand af de pågældende medlemmer i stuelejlighederne, idet vedligeholdelse af hæk dog påhviler foreningen. I forhaver må der ikke bygges lysthuse, og træer og buske må ikke overstige 1 1/2 meter. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

Træerne i forhaverne efterlever ikke nuværende vedtægters krav om beskæring til 1,5 m., og de fleste træer har groet til sådan en størrelse, at beskæring til 1,5 m ikke længere er mulig. En del træer vil således skulle fældes for at overholde bestemmelserne – ansvaret herfor samt omkostninger vil påhvile andelshaver med brugsret til forhaven i henhold til nuværende vedtægter.

Det er den nuværende bestyrelses holdning, at træerne i forhaverne pynter og bør bevares med højde over 1,5 m. Træer i denne størrelsesorden skal løbende tilses og beskæres – en opgave, som bør varetages af professionel træplejefirma/gartner, hvorfor det bør være foreningens udgift og ansvar at dette udføres. Beplantning af nye træer i forhaver vil i så fald fremadrettet også kræve bestyrelsens forudgående accept, idet de bliver foreningens ansvar at vedligeholde. Derudover er bestyrelsen af flere gartnere blevet gjort opmærksom på, at der ikke bør være plantet træer og buske op ad bygningsfacader, idet bygningen tager skade og det udgør indgangsport for skadedyr som rotter.

Med udgangspunkt i ovenstående begrundelser foreslår bestyrelsen således vedtægtsændring af §9 stk. 2 angående forhaver til følgende (ændringer markeret med rød farve):

*En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan m.v. Forhaver skal holdes i sømmelig stand af de pågældende medlemmer i stuelejlighederne, **dog påhviler vedligeholdelse af både hæk og træer foreningen. Der må ikke plantes nye træer uden bestyrelsens forudgående accept. Buske i forhaver må ikke overstige 1 1/2 meter, og der må ikke være plantet buske og træer op ad bygningsfacader.** I forhaver må der ikke bygges lysthuse. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.*

Bestyrelsen vil søge at indgå samlet vedligeholdelsesaftale med professionel træplejefirma/gartner for vedligeholdelse af træer i forhaverne sammen med resten af foreningens buske/træer i fællesgård etc., hvis forslaget vedtages.

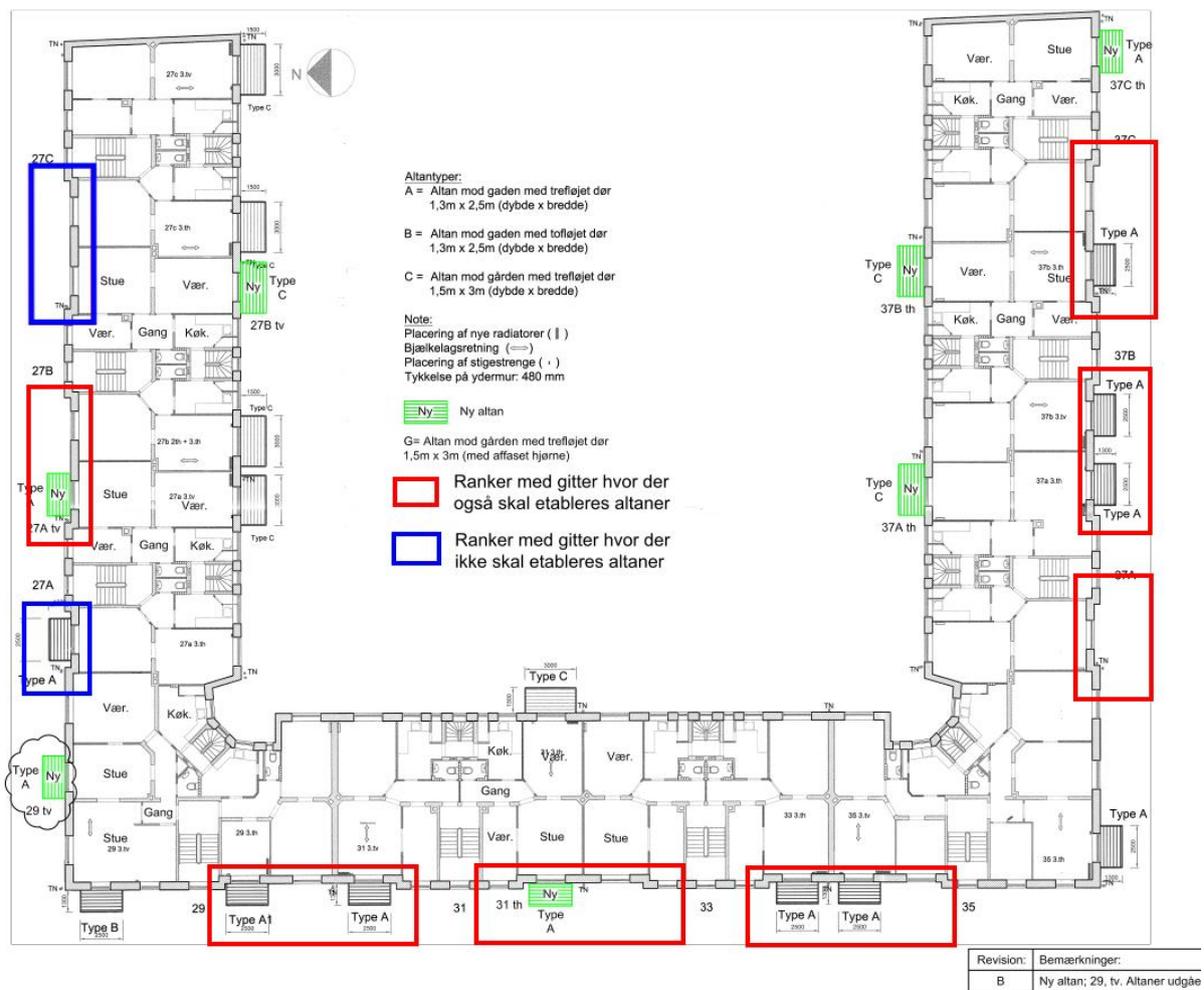
Der henvises til at andelshavere har gennemlæst forslaget om vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse af forhaver inden generalforsamlingen.

Forslag til fjernelse af jerngitre på ejendommen: Mulighed for 4. sals altaner mod gaden

Forslagsstiller: Kasper Ranum (31 2TH) på vegne af altanudvalget.

I det nuværende altanprojekt er der ansøgt til kommunen om tilladelse til at opføre altaner på 4. sal mod gaden de steder hvor der på nuværende tidspunkt er et jerngitter. Kommunen har i dialog med vores rådgivende ingeniør, PJP, meldt tilbage at de af hensyn til ejendommens udseende ikke er positivt stemte over for at fjerne gitrene udelukkende de steder hvor der skal opføres altan, som der har været ansøgt om indtil nu. Kommunen er dog mere positivt stemt over for at godkende altanerne hvis gitrene fjernes fuldstændigt på hele ejendommen. Dog foreligger der endnu ingen endelig godkendelse fra kommunen.

Ud fra den seneste tilmeldingsliste til altanprojektet ses det at for 7 af bygningens 9 ranker med jerngitter vil det være muligt at fjerne gitrene med den lift der benyttes til at opsætte altanerne. For 2 af de 9 ranker er dette ikke muligt, og her kan entreprenøren leje en mindre lift til at udføre arbejdet med bortskæring. Dvs. at der ikke bliver merudgifter på byggeplads, lift mm. som tidligere beskrevet. Genetablering ved haver bliver derfor også indeholdt i tilbuddet for selve altanprojektet. Se tegning:



Et overslag på prisen (udarbejdet af vores rådgivende ingeniør PJP) bliver i alt derfor ca.:

Miljøscreening af maling på gitter	10.000,00	kr. inkl. moms
1 dags leje af lift ved 27A th og 27C	5.000,00	kr. inkl. moms
Nedtagning af 62 m gitter:	38.750,00	kr. inkl. moms
I alt	<u>53.750,00</u>	kr. inkl. moms
Evt. tillæg for farlig maling:	20-25.000,00	kr. inkl. moms

Jeg stiller derfor, på altanudvalget og altanprojektets vegne, følgende 2 forslag som bør komme til afstemning separat i den angivende rækkefølge:

1. Generalforsamlingen kan godkende at jerngitrene fjernes fuldstændigt fra ejendommen.
2. Generalforsamlingen kan godkende bekostning af fjernelse af gitrene, med reference til det ovenstående prisoverslag.

Godkendelse af forslag 1 og 2 vil betyde at foreningen godkender og bekoster fjernelse af gitrene.

Godkendelse af forslag 1, men forkastelse af forslag 2, betyder at dem der ønsker altan på 4. sal har mulighed for at gå sammen og selv at bekoste fjernelse af jerngitrene fra hele ejendommen, hvis de ønsker dette. Denne udgift kan formodentlig inkluderes i de respektive andelshaveres lån til altanprojektet, skulle de ønske dette.

Altanudvalget opfordrer til en godkendelse af begge forslag, da omkostningerne er overkommelige og dette er den mest solidariske løsning som vil give flere andelshavere mulighed for at få altaner.

Fjernelse af gitrene vil kun blive aktuelt såfremt der foreligger en endelig afgørelse fra kommunen der angiver at de pågældende altaner kan godkendes ved fjernelse af gitrene.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Benny Beyer

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-697255248364

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-06-15 13:49:55Z

NEM ID 

Alexander Aarestrup Hviid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening (300)

Serienummer: PID:9208-2002-2-363891109096

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-06-15 14:08:11Z

NEM ID 

Lone Danni Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-807795119689

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-06-15 14:36:05Z

NEM ID 

Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-183511362578

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-06-15 16:37:04Z

NEM ID 

Mie Torry Lindeneg

Bestyrelsesformand

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-219641489633

IP: 188.64.xxx.xxx

2021-06-16 08:15:39Z

NEM ID 

Nynne Ellegaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-977176923553

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-06-17 09:55:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4CDPY-PVJT8-T6616-D52NC-3WLD-8QGN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>