

## 5. Forslag

- a. Forslag om maksimalt lovligt lejeniveau ved fremleje (Bestyrelsen)
- b. Forslag om vedtægtsændring vedrørende deloverdragelser (Bestyrelsen)
- c. Forslag om etablering af automatisk sæbedoseringsanlæg (Pernille Olesen, HG 31, 4H)
- d. Forslag om valg af ny Internetudbyder (Bestyrelsen/Internetudvalget)
- e. Forslag om optagelse af nye realkreditlån (Bestyrelsen)
- f. Forslag om afskaffelse af andelsbeviser (Bestyrelsen)
- g. Forslag om ændring af husorden vedrørende fuglefodring (Bestyrelsen)
- h. Forslag om montering af vandmålere på brugsvand (Bestyrelsen)
- i. Forslag om renovering af kælderareal og køkkentrappe (Louise Haugsted, HG 33, 2V)

## **5 a – Forslag om indhentelse af accept på maksimal lovlig leje som grundlag for, hvad bestyrelsen kan godkende ved fremleje.**

Tilføjelse til nuværende regler om fremleje:

Forud for ethvert fremleje skal andelshaver indhente svar fra Huslejenævnet omkring maksimal leje for andelen. Bestyrelsens godkendelse af fremlejekontrakten er betinget af, at et sådant svar er indhentet og at lejen maksimalt udgør det beløb, som Huslejenævnet har fastsat som maksimal lovlig leje. Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er et gebyr til Huslejenævnet forbundet hermed. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, idet det bemærkes, at bestyrelsen ikke er ansvarlig for kontraktens konkrete indhold, hvis lovlighed andelshaveren alene hæfter for overfor fremlejetager. Hvis der indenfor 12 måneder fra en andelshavers henvendelse om muligheden for fremleje allerede er indhentet svar fra Huslejenævnet fra en sammenlignelig andel af en anden andelshaver i foreningen, så kan andelshaver vælge at lægge denne besvarelse til grund for den maksimale lovlige leje, som bestyrelsen kan acceptere. Andelshavere, der indhenter svar fra Huslejenævnet, samtykker pr. automatik til, at deres svar fra Huslejenævnet kan anvendes af andre andelshavere i foreningen.

## **Forslag 5 b - Bestyrelsen stiller forslag om deloverdragelser som tillæg til vedtægt**

Tillægget indsættes som nyt punkt under punktet omkring samlivsophævelse & samlivstilføjelser.

Ved deloverdragelse grundet samlivsophævelse eller samlivstilføjelse gælder følgende særbestemmelser ved selve overdragelsen:

- 1) Deloveroverdragelser i forbindelse med enten samlivsophævelser og samlivstilføjelser håndteres under bestemmelserne, der er gældende under den nuværende bestemmelse i vedtægten for samlivsophævelse
- 2) Ved deloverdragelser gælder ikke krav om henholdsvis VVS og EL tjek.
- 3) Foreningen opfordrer til, at der udarbejdes ekstern vurdering af andelsboligen, men ønskes dette ikke af parterne, kan parterne foretage deres egen yderligere nedskrivning af forbedringsværdierne og derved opdatere vurderingen indhentet ved det fælles køb, således at parterne opdaterer den frem indtil tidspunktet for deloverdragelsens indgåelse, hvilken opgørelse og korrektheden heraf andelsboligforeningen eller administrator imidlertid ikke kan gøres ansvarlig for eller bistå med.
- 4) Der skal udarbejdes lovpligtige nøgleoplysninger.
- 5) Parterne skal betale administrator og foreningen det mellem disse aftalte gebyr for udarbejdelse af deloverdragelsesaftale, der medmindre andet aftales mellem parterne, deles med halvdelen til hver.
- 6) Det påhviler parterne selv at sikre, at købesummen berigtiges som aftalt, og at eventuelle nødvendige gældsovertagelser sker korrekt med bistand fra deres respektive pengeinstitutter og lignende.

## 5c. Forslag om automatisk miljøvenlig sæbedosering i fællesvaskeriet

Kære naboer

Jeg er efterhånden led og ked at skulle vaske mit tøj i vaskekælderen, da det konstant lugter af andres parfumerede sæbe og skyllemiddel. Jeg kan forestille mig, at det er særligt irriterende, når man anvender Neutral eller lignende, som jeg. Så bør ens tøj ikke lugte, og det er en stor gene, at man ikke selv kan bestemme, hvordan ens tøj/krop skal lugte.

Det er desuden en irritation for kroppen, der kan udvikle allergi. Det kan der vist ikke herske nogen videnskabelig tvivl om.

Dernæst oplever jeg gang på gang at mit vasketøj er fyldt med plamager af sæberester fra de tidligere vaske, der har været i vaskeriet.

Havde jeg mulighed for at installere en vaskemaskine i min lejlighed, gjorde jeg det. Men det har jeg ikke p.t.

Parfumeret og miljøskadeligt vaskemiddel bør efterhånden høre fortiden til. Med det stigen fokus på hvor skadelige disse parfumestoffer er for vores miljø og ikke mindst vores hud, mener jeg at vores forening bør følge med tiden og installere automatisk sæbedosering af miljø- og allergigodkendt vaskemiddel. Der ligger flere hensyn i forslaget:

- 1) Et miljøhensyn, som bør lægge alle på sinde
- 2) Hensynet til sin nabo, der ikke bør udsættes for de miljøfarlige stoffer, der efterlades til den næste vask
- 3) Ingen overdosering, som efterlader store plamager af sæberester på flere efterfølgende vaske

Jeg håber vi kan få en god og saglig dialog omkring forslaget.

Venlig hilsen  
Pernille Olesen 31, 4th

## 5d. Forslag om ny Internetudbyder – Andels.net

Internetudvalget har i løbet af det sidste halve år undersøgt markedet og holdt møder med fire forskellige leverandører af Internetløsninger og nået frem til, at indstille det bedste tilbud, vi har kunnet forhandle, til behandling på denne generalforsamling.

For kr. 10.000,- i etableringsomkostninger kan vi hos Andels.net få tre forskellige hastigheder/priser:

2/2 Mbit til kr. 0,-/måned

200/200 Mbit til kr. 89,-/måned

1000/1000 Mbit til kr. 120,-/måned

Andels.net tilbyder modsat Dansk Kabel TV/ComX ikke fastnettelefoni som en del af deres løsning, men anbefaler en IP-baseret løsning, hvor deres kundeservice og teknikere har lovet os at være de beboere behjælpelige med installation af dette, såfremt der fortsat er beboere, der ønsker dette.

Bedst af alt har vi fået tilbudt en kontrakt uden bindingsperiode, hvor brancenormen er 36 måneder. Det er derfor tydeligvis en virksomhed, der stoler på deres produkt og service. Og skulle de ikke kunne leve op til dette, kan vi til enhver tid finde en ny leverandør, og har i så fald kun mistet etableringsomkostningerne.

Bestyrelsen og Internetudvalget indstiller derfor til, at der stemmes for at skifte leverandør fra nuværende leverandør Dansk Kabel TV til Andels.net.

I så fald vil der være en projekteringsfase på omkring fire måneder, før vi vil være klar til at tilbyde de nye produkter og priser.

*Bestyrelsen og*

*Internetudvalget*

- Martin Wendel, HG 41, 2V
- Casper Vester, HG 45, 1H
- Bjørn Amdi Sloth, HG 43, 3V

## 5e. Forslag om optagelse af nye realkreditlån til renovering af foreningens ejendom

Bestyrelsen har i april måned valgt at omlægge foreningens realkreditlån, da rentevilkårene igen har udviklet sig gunstigt for låntagers side, og bestyrelsen har derfor omlagt vores lån til 1,5 %-lån fremfor tidligere 2 %-lån.

Dette giver foreningen en ydelsesbesparelse på omkring kr. 580.000 om året.

Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at kunne optage nyt lån svarende til ydelsesbesparelsen på kr. 580.000 til brug for den fremtidige vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Det forventes, at vi med en ydelsesbesparelse på kr. 580.000 vil kunne optage lån for op til cirka kr. 12,5 millioner.

Derudover er der i budgettet afsat kr. 750.000 til den post, der hedder "henlæggelse til projektvedligeholdelse". Hvis denne også konverteres til afdrag på et lån, vil dette kunne finansiere op til yderligere kr. 16 millioner.

Derudover har foreningen en disponibel likvid beholdning på omkring kr. 6 millioner. Det giver foreningen mulighed for at igangsætte vedligehold og projekter for sammenlagt kr. 34,5 millioner.

Det vil betyde at foreningen kan låne til en del af de vedligeholdelsesopgaver, vi gerne vil have gennemført, uden at dette medfører behovet for en særskilt ændring af boligafgiften. Samtidig har vi i årsrapporten hensat kr. 32,5 mio. som "buffer" for at beskytte andelsværdierne, hvorfor vi også vil kunne gennemføre renovering for hele beløbet UDEN at dette – alt andet lige – vil betyde, at andelsværdierne falder. Og vi forventer da selvfølgelig, at en del af renoveringsudgifterne vil medføre, at ejendommen bliver mere værd, så ikke hele omkostningen vil være at betragte som ren vedligeholdelse.

Renteniveauet er på det laveste, det har været i mange år, så derfor mener bestyrelsen, at det er det rigtige tidspunkt at få lavet en del af de større og mindre renoveringsprojekter, der kunne trænge til at blive gennemført.

Det er naturligvis ikke meningen at optage mere gæld, end de nævnte projekter kræver, men det vil blot give bestyrelsen mandatet til at gøre det, der giver bedst mening fra både en økonomisk og en vedligeholdelsesmæssig betragtning.

For at nævne dem med højst prioritet (priserne er kraftigt vejledende):

- Nye rør og reguleringsventiler på brugsvand (bedre "flow" på varmt vand)  
Pris: Omtrent 600.000,-
- Skift til et tostrengt varmeanlæg (bedre varme om vinteren)  
Pris: Omtrent 6 mio.
- Udskiftning af vinduer og for-/bagdøre (bedre isolering)  
Pris: Omtrent 8-10 mio.

Derudover er der i bestyrelsens beretning 2019 også nævnt flere, mindre projekter.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## 5f. Forslag om afskaffelse af andelsbeviser

Bestyrelsen stiller forslag om at afskaffe andelsbeviserne som et nødvendigt dokument i forbindelse med fremtidige overdragelser af andelslejligheder.

Andelsbeviset har ikke længere noget juridisk formål eller praktisk betydning i forbindelse med handel af andelene, og bestyrelsen stiller derfor forslag om, at disse afskaffes. Ved en afskaffelse undgår andelshaverne også omkostninger til genudstedelser af andelsbeviserne i forbindelse med salg, hvis disse måtte være bortkommet.

Da nogle andelshavere stadig har de oprindelige beviser fra foreningens stiftelse i december 1959, vil bestyrelsen naturligvis henstille til, at disse fremadrettet overdrages til nye andelshavere som et historisk dokument.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## 5g. Forslag om ændring af husorden vedrørende fuglefodring

På Generalforsamlingen i 2018 havde vi en debat omkring fodring af fugle i gården, hvor flere beboere nævnte, at det største problem opstod, når man fodrede fugle med brød, da dette tiltrak større fugle som måger og duer, der larmer og sviner væsentligt mere end de mindre fugle.

Bestyrelsen lovede i den forbindelse at stille forslag i år om at opdatere husordenen, så denne afspejlede debatten fra dengang, og gøre det forbudt at fodre fugle med brød i gården. Det er også konstateret, at nogle henligger brød på jorden, hvilket udover at tiltrække de store fugle, også kan tiltrække rotter.

*Bestyrelsen stiller derfor forslag om at opdatere husordenen med en ordlyd, der gør det forbudt at udlægge brød i gården til fodring af fugle.*

Det vil naturligvis stadig være i orden at fodre med frø, korn, foderkugle med mere.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen



## 5h. Forslag om montering af vandmålere på brugsvand

Bestyrelsen stiller forslag om at montere vandmålere på stigstrengene til varmt og koldt vand for at opnå et lavere vandforbrug og give en mere fair fordeling af vandregnskabet. Derudover opnår man som beboer også muligheden for løbende at følge sit forbrug.

### **Motivation:**

I løbet af det næste års tid skal der udskiftes varmemålere på radiatorerne, da batterierne på disse er ved at løbe tør. Dette vil ske i løbet af sommeren eller i forbindelse med eventuel etablering af nye radiatorer.

Når disse alligevel skal skiftes, vil de blive skiftet til en model, der kan fjernaflæses, så man slipper for at skulle give adgang til en person, der fysisk skal ind og aflæse målerne i forbindelse med års- og flytteaflæsninger.

Bestyrelsen stiller forslag om, at vi i den forbindelse også monterer individuelle målere på brugsvandet. Det vil sige, at man fremadrettet også vil blive afregnet for præcis den mængde vand, man bruger pr. lejlighed, hvor vi i dag bruger en fordelingsnøgle, der ikke tager højde for, hvor mange man bor i lejligheden, hvor lange bade man tager, har installeret vaskemaskine, opvaskemaskine, m.m.

Med individuelle vandmålere vil man kunne afregne forbruget pr. lejlighed helt præcist, og derudover viser al statistik også, at forbruget mindskes med 10-25 % til gavn for miljøet, når man har individuelle målere monteret, og op til 30-35 %, hvis man kan følge forbruget løbende. Det er et kommende lovkrav (oktober 2020) at montere målere, der kan fjernaflæses, og det vil vi naturligvis gøre allerede nu, så man kan følge både sit vand- og varmeforbrug løbende via en app til smartphone eller via Internettet.

Beregninger viser, at foreningen burde opnå en mindre besparelse på dette over en årrække, men væsentligst får alle beboere et overblik over deres eget reelle forbrug og forbruget sænkes som sagt – til gavn for miljøet.

Etableringsomkostningerne ligger omkring kr. 250.000,- som engangsudgift for både koldt og varmt vand, hvorefter de har en levetid på minimum 10 år.

Man kan også vælge kun at montere på det varme vand for omtrent halvdelen af beløbet.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

# FORSLAG OM RENOVERING AF KÆLDERAREAL OG KØKKENTRAPPE

**HEJ ALLE I A/B HARALDSTED,**

Mit forslag er at vi år får renoveret / opfrisket de arealer der virkelig trænger til at blive løftet, så som kælder og køkkentrappe. Jeg tænker det er et godt tidspunkt at få områderne ordnet, når vi forhåbentlig alligevel skal have håndværkere i foreningen pga nye altaner til gården.

Der er mange grunde til at få denne renoveringen gennemført!!

Et er at vores døre i gården / byhaven bliver ødelagte af regn og vejr ved ikke at have den rette beskyttelse fra en ordentlig maling. Vores bagtrapper bliver brugt meget pga vaskkælder, cykelparkering og vores hyggelige gårdmiljø - det vil løfte vores oplevelse af foreningen at få områderne renoveret.

Alt efter økonomi og behov, er min overvejelse at vi skal prioritere malerarbejde mm. (trappe / kældre) og ydre døre! Vi kan tage udskiftning af linoleum som en bonus hvis vi synes ...

Jeg har indhentet nogle tilbud som er vedhæftet forslaget her, de er repræsenteret på næste side.

**MVH  
LOUISE HAUGSTED, NR 33 2.TV**

En lille sidebemærkning kunne være, om vi ikke kan få opsat håndsprit og evt sprit til vaskemaskinerne for at holde snavset børnetøj nede. Jeg vasker selv en del på fx finvask 30 grader ...

# KORT FINASIEL OVERSIGT

## FORSLAG 1. JAN FRA ATECO

### OVERSLAGSPRISER

Maling af vægge, træværk og loft incl mindre murreparationer i kælder	Kr 225.000
Malerbehandling af 17 køkkentrapper incl mindre murreparationer	Kr 1.500.000
Udskiftning af linoleum på 17 køkkentrapper	Kr 1.200.000
Alle priser er incl moms	

## FORSLAG 2. MARTIN FRA JØRGEN HOLM

### OVERSLAGSPRISER

Maling af vægge, loft og træværk pr. køkkentrappe (17 stk.)	Kr 53.000
Kælderarealer pr kælder (5 stk.)	Kr 55.000
Udskitning af døre til byhaven (17 stk.)	Kr 19.500

## EVT. FORSLAG 3. STEEN NIEBLING

Jeg har været kort i kontakt med Steen Niebling der har stået for renoveringen af vores fortrapper, måske vil han kunne give et bedre tilbud på køkkentrapperne ligeså. Ang. midlertidlig prissætning vil vi evt. kunne tage udgangspunkt i vores fortrappe reovering?

De tre fremsendte forslag kan downloades i sin helhed fra [Haraldsted.net](http://Haraldsted.net)