

Islands Brygge, 10. februar 2020

Kære andelshaver

Her er indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling 2020. Vedlagt er alt materialet, der skal benyttes til generalforsamlingen.

Adgangskortet med lejlighedsnummer **skal** medbringes og afleveres ved indgangen, hvor der udleveres en stemmeseddel.

Traditionen tro er foreningen vært med en kop kaffe/the, isvand og kage.

Vel mødt til generalforsamlingen:

onsdag den 1. april 2020 kl. 19.00

**Den store Sal
Kulturhuset Islands Brygge,
Islands Brygge 18, 2300 København S**

Med venlig hilsen
Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

Bestyrelsen

Vedlagt:

- Adgangskort
- Dagsorden
- Bestyrelsens beretning
- Årsregnskab 2019
- Budgetopfølgning 2019, forslag til budget 2020 og vedligeholdelsesplan
- Forslag 1: Altaner
- Bilag 1 til forslag 1
- Bilag 2 til forslag 1
- Bilag 3 til forslag 1
- Forslag 2: Ændring af vedtægternes §11, stk. 1

Ordinær generalforsamling

i Boligselskabet Isafjord A.m.b.a.

onsdag den 1. april 2020, kl. 19.00

Dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 3) Bestyrelsens beretning om boligselskabets virksomhed i det forløbne år.
- 4) Evt. kort orientering fra udvalgene om arbejdet siden sidste ordinære generalforsamling: altanudvalg og festudvalg (max. 5 min. per udvalg).
- 5) Oplæsning af revisionsprotokollen.
- 6) Forelæggelse af det reviderede regnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning. Godkendelse af det reviderede regnskab og værdiansættelsen (andelskroneværdien) samt beslutning om anvendelse af årets resultat. Bestyrelsen foreslår, at hensættelsen til øvrige reserver forhøjes med 10 mio. kr. til 20 mio. kr. med henvisning til de forestående planlagte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse m.v.
- 7) Forelæggelse af budget for indeværende år til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Under dette punkt behandles vedligeholdelsesplanen. I henhold til vedligeholdelsesplanen foreslår bestyrelsen, at boligafgiften forhøjes med kr. 15,00 pr. enhed gældende fra 1. januar 2021.
- 8) Indkomne forslag.
 - Forslag 1: Altaner
 - Forslag 2: Ændring af vedtægternes §11, stk. 1
- 9) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter samt fastsættelse af bestyrelseshonorar.

På valg til bestyrelsen for 2 år er:
Peter K. Larsen (modtager genvalg)
Julie Bay Wedebye (modtager genvalg)

Valg af 2 suppleanter for 1 år
- 10) Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller genvalg af revisionsfirmaet Beierholm, v/stats.aut. revisor Morten Alsted og Anders Bjerglund Andersen.
- 11) Eventuelt

Bestyrelsens årsberetning 2019

Generelt

Økonomien i vores forening er stadig rigtig god bl.a. takket være vores beslutninger på generalforsamlingerne om bl.a. en mindre huslejestigning årligt. Dette godt hjulpet på vej af en varmemester med et godt driftsoverblik og en administrativ medarbejder, der sørger for, at alle regninger bliver betalt, og lejlighedsoverdragelser sker korrekt. Det giver også et rigtig godt økonomisk grundlag for fremtidige vedligeholdelsesplaner.

I 2019 er der ca. overdraget 1 andel pr. måned i gennemsnit. Vi byder alle nye beboere velkommen i foreningen. Sidst på året prøvede vi for en sjælden gang at få en andelslejlighed i udbud via "anciennitetslisten", som blev vedtaget på GF i 2005. Dette resulterede i, at en andelshaver kunne købe sig en større lejlighed, og andre andelshavere fik mulighed for at købe den overskydende lejlighed til sammenlægning (to lejligheder bliver til en).

Vinduesrenoveringsprojekt

Vi fik taget godt og grundigt hul på projektet, som oprindeligt var planlagt til at blive gennemført i 2019. Trods gode intentioner, så blev processen med at finde en rådgiver og at få skrevet kontrakt med en entreprenør længere end forventet. Status er, at stort set alle vinduer i lejlighederne med adresse i Egilsgade er færdigmalet, og der er isat nye tætningslister. Der udestår dog stadig maling af stuelejlighederne og nogle af kældervinduerne mod gaden. Pga. ustadigt vejr er det besluttet at udskyde denne del til foråret, når projektet startes op igen. Opstart er – alt afhængigt af vejret – planlagt til ultimo marts 2020. Projektet forventes afsluttet inden 1 juli 2020. Vi skal dog være opmærksomme på, at vi har måtte konstatere, at der kan være yderligere "tillægsarbejde" på murværket omkring vores vinduer. I Egilsgade blev der konstateret revner i facaden over og under nogle af vinduerne. Udbedring af dette kan godt forlænge oplevelsen af arbejdets forventede sluttid.

Ny hjemmeside

Der er lagt sidste hånd på foreningens nye hjemmeside, som har samme adresse som den forhenværende. Nemlig www.isafjord.dk. I forbindelse med lancering af den nye hjemmeside, så indføres også muligheden for, at andelshaverne fremover kan modtage alt materiale fra foreningen/bestyrelsen digitalt via e-mail i stedet for på papir i postkasse. Det kan du læse mere om i særskilt udsendt information.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udfærdiget en ny vedligeholdelsesplan. Igennem den får vi en faglig vurdering af vores ejendom. Planen er en 10-årsplan og indeholder forskellige anbefalinger til fornyelse/forbedringer på vores bolig. Hele rapporten er lagt på hjemmesiden, og den danner grundlag for den økonomiske vedligeholdelsesplan, der hvert år stemmes om på generalforsamlingen.

Procedure ved ombygning i lejligheder

En beskrivelse af hvad og hvordan ændringer/ombygning i vores andelslejligheder skal håndteres, er på plads og er lagt på den nye hjemmeside.

Røgalarmer i opgange

Mange af os har opdaget, at de rent faktisk virker. De fleste alarmer udløses på bagtrappen, hvilket i mange tilfælde er selvforskyldt. Det er nemlig primært på grund af røg fra køkkenet. Vi har haft en del "falske" alarmer, og nogle beboere har nedtaget alarmerne og fjernet batterierne. HUSK altid at give besked om dette til kontorets mail eller varmemesteren.

Politik og andelskronen

I 2019 har der været stor debat om boligreguleringsloven. Et politisk flertal er skaffet for at foretage en lovændring. Der er i skrivende stund ikke lavet et konkret lovforslag, men bestyrelsen følger udviklingen og læner sig op ad anbefalinger og information fra ABF. Følg selv med i nyhedsbrevene fra ABF på www.isafjord.dk.

Endelig fået godkendt kælderrenoveringen (udført 2013)

Vi har fået godkendt kælderrenoveringen (udført 2013) hos kommunen. Det sidste, der manglede, var dokumentering af ingeniøruddragningen på de nye dørhuller, der var udført i kælderen. Efterfølgende har vores murer udført murerarbejdet efter de godkendte beregninger. Sagen er dermed endelig afsluttet.

Affaldshåndtering

Vi bliver pålagt at affaldssortere, og foreningen lever op til det, vi kan klare i vores affaldsskure. MEN vores adfærd i skraldeskurene kan godt blive meget bedre. To gode råd: Husk at slå dit pap sammen! Hvis der ikke lige er plads i den første beholder til restaffald, så brug en af de andre beholdere til restaffald! Oftest er de forreste beholdere overfyldte (og det betaler man ekstra for), og så er beholderne lige ved siden af næsten tomme.

Korte begivenheder fra 2019:

- Vi har fået etableret nye LED-lamper ved indgang til og i vaske- og tørrekælderene
- Vi har fået rensset vores køkkenfaldstammer
- Vi har hen over årsskiftet 2019/2020 startet endnu en cykelindsamling, så vores gård og cykelkældre burde blive lidt mere ryddelige
- Vi har haft 1 års gennemgang af de kloak-renoveringer, vi fik udført i 2018. Alt så fint ud.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag 1 – Altaner

Altanudvalget indstiller til at generalforsamlingen beslutter, at vores forening får monteret altaner på bygningen (Njalsgade ind mod gården, Isafjordsgade/Egilsgade ud mod gaden).

Baggrund

Efter flerårigt ønske fra andelshaverne, har et udvalgt undersøgt mulighederne for, at foreningen kan få altaner. Dette arbejde er nu klart til at komme til afstemning på en generalforsamling.

I hele processen har det være altanudvalgets hensigt, at flest mulige andelshavere får mulighed for at få altan og at finde frem til at den bedst mulige balance mellem ønsker og hensyn. Det afspejles i valg af altanstørrelser, så blandt andre stuelejlighederne ikke presses for hårdt af projektet.

Dette forslag indeholder følgende bilag:

Bilag 1 viser en køreplan for processen, så alle andelshavere har en bedre mulighed for at skabe sig et overblik over processen.

Bilag 2 viser de beregninger, som I fik udleveret ved sidste beboermøde, og som også har været omdelt.

Bilag 3 viser et overblik over vores nye husordensregler for altaner i B/S Isafjord, som I har været med til at udarbejde i samarbejde med altanudvalget i slutningen af 2019.

Økonomi

Bemyndigelse

Når forslaget godkendes, bemyndiges bestyrelsen til at kunne igangsætte ansøgningen om byggetilladelse og indgå de nødvendige aftaler med rådgiver og advokat.

Endvidere bemyndiges bestyrelsen til, hvis dette findes nødvendigt, at tegne en byggekredit samt optage fastforrentet realkreditlån til finansiering af projektet.

Desuden bemyndiges bestyrelsen til at kunne omlægge foreningens eksisterende realkreditlån, hvis dette kan medføre en samlet besparelse på foreningens låneomkostninger.

Finansiering

Altanudvalget foreslår, at B/S Isafjord finansierer altanerne ved et fastforrentet realkreditlån og derfor ejer altanerne. Værdien af altanerne vil dermed tilfalde foreningen og afspejles i en valuarvurdering. Den enkelte andelshaver, som har fået altan, skal betale et månedligt beløb, som svarer til den del af udgiften, den pågældende altan har påført realkreditlånet. Det er vigtigt at påpege, at de andelshavere som ikke ønsker altan, ikke skal bære nogen udgift, men får stadigvæk del i værdistigningen.

Fordelene ved denne finansieringsmetode:

- B/S Isafjord forestår alle vedligeholdelsesmæssige forpligtelser, så ingen andelshavere vil stå alene ved en potentiel reklamation eller generel vedligeholdelse i fremtiden.
- Andelshavere skal ikke i banken for at finansiere på egen hånd. Det kan jo være, der er andelshavere, der ønsker en altan, men som ikke kan låne penge til den i banken.
- Så længe andelshaveren kan betale den månedlige ydelse, vil man have mulighed for at få en altan.
- Selvom en andelshaver ikke ønsker altan, får andelshaveren stadig del i en regnskabsmæssig værdistigning.

- Den potentielle værdistigning af B/S Isafjord stiger med antallet af altaner.

Budget

I nedenstående bilag tages der udgangspunkt i en opsætning på 80 altaner. For at lette opgaven for bestyrelsen, foreslår altanudvalget et budget på samlet set 24 mio., så budgettet rummer mulighed for, at alle får altan. For at den individuelle omkostning pr. lejlighed ikke bliver uforholdsmæssig høj, foreslår altanudvalget ligeledes, at den månedlige ydelse, som andelshaveren skal betale for en altan, ikke overstiger beløbet i den grønne kolonne med mere end 20% (Bilag 2). Hvis det viser sig at omkostningerne bliver højere, vil projektet ikke blive gennemført.

Påvirkning af andelskroneværdien

Vi har tidligere fået tilkendegivet fra vores nuværende valuar, at en værdistigning forårsaget af opsætning af altaner, som minimum hæver værdien med den omkostning som har været afholdt. Det betyder, at der ikke er risiko for forværring af andelskroneværdien. Ligeledes aktiveres udgiften i balancen, hvilket betyder, at andelskroneværdien ikke påvirkes. Heller ikke hvis man skulle sælge sin lejlighed, mens projektet står på.

I visse tilfælde er altanprojekter blevet takseret højere end kurs 100, altså man bruger 10 millioner på altaner og værdien stiger med 10 millioner, men der er en række fortilfælde, hvor et altanprojekt er blevet takseret til kurs 120, altså over hvad man bruger på projektet. I et eksempel med et altanprojekt til 10 millioner kroner, vil ejendommens værdi stige med 12 millioner kroner, hvilket vil resultere i en direkte værdistigning på 2 millioner fordelt på alle vores lejligheder.

Vedligeholdelse

Vi vil naturligvis sørge for, at der vil være 3 års og 5 års gennemgang af altanerne efter de er færdige. Derudover, når altanerne skal ses på igen om 30-40 år, og muligvis udbedre skader, så vil denne udgift på falde dem, der har en altan.

Karensperiode

Vi har set på, hvordan andre foreninger gør det mht. tilslutning til et altanprojekt, og vi har besluttet, at hvis man vælger ikke at få en altan i første omgang, så vil man først have mulighed for at få en altan 3 år efter, at det første altanprojekt er færdiggjort. Dette skal sikre, at vi ikke hele tiden og hver sommer, har en kran eller lignende stående, der er til gene for resten af beboerne. Derudover vil altanerne bliver betydeligt dyrere pr. beboer pr. måned, da blandt andet fællesomkostningerne er de sammen for et nyt projekt, men skal dækkes af færre beboere.

Bilag 1 til forslag 1

Her følger de forskellige faser for altanprojektet, der kort skal være med til at skitsere, hvad vi skal igennem efter projektet er vedtaget til generalforsamlingen, så alle er med på processen fremadrettet.

Fase 1 - Efter en positiv tilkendegivelse til generalforsamlingen i april 2020, vil vores arkitekt for projektet, Steen, bliver aktiveret. Han vil i samarbejde med bestyrelsen og altanudvalget udarbejde en ansøgning hos kommunen om, hvem der ønsker en altan, og hvor de ønsker den.

Et ønske om en altan(er), fransk altan med videre kommer til at koste et gebyr på 1.000 kr. pr. andelshaver. Disse penge skal være med til at finansiere Steens ansøgningen hos kommunen samtidig med, at det forpligter vores medbeboere til at beslutte sig, om de vil have en altan eller ej, og hvor den/de skal sidde.

Efter foreningen har modtaget beboernes 1.000 kr., vil de modtage en plantegning af ens lejlighed, og vil herefter kunne markere, hvor man gerne vil have en altan(er), spansk altan osv.

Ønskerne indsamles af Steen og samles til en egentlig ansøgning. Herefter er det kommunen, der beslutter, hvordan det endelige altanprojekt kommer til at se ud. Steen er naturligvis behjælpelig med at sikre bedst muligt, at alle, der ønsker en altan, får en altan. Det kan forventes, at der vil komme feedback eller rettelser fra Steen i den forbindelse, så vi sikre os optimalt, at alle får deres ønske opfyldt.

Ansøgningen hos myndigheder består af 2 ansøgninger. Først en "arkitektansøgning", hvor det er æstetik og planlovgivningen. Når denne er på plads, kan den statiske ansøgning indsendes. Det bliver Steen der indsender "arkitektansøgningen", hvor vi får et svar på hvem der kan få altan, hvordan den må se ud med materialer, farver og design. Hvordan facadeløsningerne ved altanerne skal være, så alt er på plads inden altanfirmaerne, spørges om tilbudspriser

Der er iht. nye myndighedsregler pr. 2020 kommet krav om certificeret brandkonsulent på opgaven og anerkendt statiker til at sikre alt er udregnet korrekt, men det er ikke blevet håndhævet endnu.

Svartiden for denne ansøgning kan desværre være lang, men Steen er normalvis i god dialog med kommunen, så det kan forventes at tage nogle måneder.

Fase 2 - Når ansøgningen er godkendt, har vi et egentligt projektmateriale. Herefter lægger vi det i udbud, så vi sikre den mest fordelagtige pris og kvalitet sammenholdt med det tilbud, som vi allerede har, og som vi har taget udgangspunkt i i regnestykket nedenfor.

Fase 3 - Et altanfirma vælges. I samme fase aktiveres advokaten ligeledes, der skal udarbejde kontrakt imellem Steen og foreningen, der er vores mand i hele projektet samt gennemlæse og sikre kontrakten imellem foreningen og altanfirmaet, så den også er til vores fordel.

Fase 4 - Altanprojektet påbegyndes. Når aftalen med altanfirmaet er på plads, kan altanfirmaet udarbejde det statiske projekt og de kan, med udgangspunkt i deres eget byggesystem, indsende en myndighedsansøgning på statikken. Her vil Steen ligeledes sikre os, at der ikke ændres på de forudgående aftaler omkring æstetikken og materialekrav.

Når byggetilladelsen er kommet på statikken, laver altanfirmaet alle produktionstegningerne og får alle dele til altaner udført. Først når alle produkter er klar, alle døre er målt op og produceret begynder selve byggeriet på ejendommen.

Bilag 2 til forslag 1

FÆLLESOMKOSTNINGER			
Byggepladsomkostninger variabel pris (afhængig af endeligt projekt)			
11.135,- pr altan	80	11.135	890.800
Projektering : variabel pris (afhængig af endeligt projekt)			
1.576,- pr altan	80	1.576	126.080
5% til uforudsete udgifter (afsat)			301.480
Rådgiver			300.000
Advokat			100.000
Sum			1.718.360
Moms 25%			429.590
Sum med moms af momspligtigefællesudgifter			2.147.950
råden over vej (parkering m.m)			200.000
Finansiering			250.000
Forretningsfører / administrator			50.000
Sum fællesomkostninger			2.647.950
Samlet sum for hele byggeriet ved 80 altaner			10.184.955
Fællesomkostninger delt ligeligt mellem 80 altaner (2.647.950,-/80 altaner)			33.099

Altana tilbud				Pr. stk incl. Moms	Fællesomkostningen	Samlet sum pr. stk.	Pris pr. mdr v 30-årig lån
LÅN (Provenu 10.200.000, hovedstol: 10.488.000)	Rente	Bidrags sats	1. års ydelse				
Vejledende beregning på optagelse af 30-årig kreditforeningslån				2,08%	0,95%	569.346	
ALTANER I GÅRDEN		Antal	Stk pris				
1300x2600 facadealtan med 2 fags dør							
2.-3. sal ophægning i murværk stk. pris 70.439,-	39	70.439	2.747.121	88.049	33.099	121.148	564
4. sal ophægning i etagedæk stk. pris 78.635,66,-	12	80.994	971.928	101.243	33.099	134.342	626
5. sal ophægning i etagedæk stk. pris 112.346,-	6	112.346	674.076	140.433	33.099	173.532	808
1300x2600 facadealtan med 3 fags dør							
2-3. sal ophægning i murværk stk. pris 74.571,-	1	74.571	74.571	93.214	33.099	126.313	588
4. sal ophægning i etagedæk stk. pris 85.066,-	2	85.066	170.132	106.333	33.099	139.432	650
500x2600 spansk altan 2 fags dør							
1. sal ophægning i murværk stk. pris 62.566,-	6	62.566	375.396	78.208	33.099	111.307	519
500x2600 spansk altan 3 fags dør							
1. sal ophægning i murværk stk. pris 66.686,-	6	66.686	400.116	83.358	33.099	116.457	543
ALTANER PÅ EGILSGADE							
1100x2600 facadealtan med 3 fags dør og fiberbetonunderbeklædning							
2-3. sal ophægning i murværk stk. pris 71.755,-	4	71.755	287.020	89.694	33.099	122.793	572
4. sal ophægning i etagedæk stk. pris 82.311,-	4	82.311	329.244	102.889	33.099	135.988	633
Sum for 80 altaner excl. moms.			6.029.604				
Sum incl. Moms for 80 altaner			80	7.537.005			
Tilvalgspriser							
Helt ny lysning glat MDF 3.300,- ekskl. moms							
Hængsler for 180 grader åbning er indeholdt i tilbud							
Afskærmingsvæg 3.800,- ekskl. moms							
Fransk altan 2 fags dør incl. fællesomkostninger 36.000,- ekskl. moms.						Incl. moms	45.000
Fransk altan 3 fags dør incl. fællesomkostninger 40.000,- ekskl. moms.						Incl. moms	50.000
Demontering af radiator og afprobning 1.800,- pr.stk ekskl. moms							
Flytning af radiator til mulig væg 5.300,- ekskl. moms							

Bilag 3 til forslag 1

Husordensregler for altaner i B/S Isafjord

Altanudvalget har udarbejdet følgende regler og anbefalinger for brug af altaner i samarbejde med jer beboere i løbet af efteråret 2019. Reglerne følger vores naboforenings samt gældende lovmæssige krav. Disse regler skal forhindre, at ejendommens arkitektoniske udtryk skæmmes, eller at din brug af altanen generer andre beboere. Disse regler skal ses som et udgangspunkt for vores nye husregler for altaner, som til enhver tid kan ændres på til en generalforsamling.

Generelle regler:

- Side afskærmninger og altan sejl/net er ikke tilladt. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende afskærmning.
- Parasoller er tilladt, hvis disse ikke breder sig ud over altanens omfang. Parasoller skal være slået ned efter solnedgang eller når boligen forlades. Markisser er ikke tilladt at fastmontere på husmuren.
- Altaner, gulve samt gelænder må ikke males.
- Der må ikke opsættes paraboler og antenner ol. på altanerne.
- For at undgå gener med fugle, der slår sig ned på altanerne, er det ikke tilladt at efterlade madvarer eller lægge brød ud på altanerne. Derudover er opsætning af foderbrætter heller ikke tilladt.
- Der må ikke foretages tæppebankning/rystning eller luftning af duge fra altanen.
- Der må ikke plantes planter herunder efeu, vinranker eller lignende, der gror på eller i murværket med hæfterødder.
- Altaner må vaskes, men ikke spules.
- Facaden og altanens bund må ikke males eller bruges til fastmontering af udstyr herunder opsætning af skilte, reklamer eller udhængsskabe.
- Rygning på altaner er alene tilladt, når det ikke er til gene for de øvrige beboere.
- Luftning af dyner er ikke tilladt, hvis de hænges udover altanens side/gelænder.
- Der må ikke smides eller kastes ting ned fra altanen, herunder cigaretskodder.
- Ved festlige sammenkomster m.m. skal foreningens husorden og regler for støj i gården overholdes, og der må ikke spilles musik på altanerne. Ligeledes må du og dine gæster ikke bruge altanen som en udvidet del af sammenkomsten.
- Det skal sikres, at eventuelle genstande ikke kan blæse ud over rækværket og derved være til fare for andre.
- Det er ikke tilladt at afskærme/blinde altandøre.
- Det er ikke tilladt at anvende altaner til husdyrhold herunder fugle i voliere.
- Det er ikke tilladt at male gelænderet eller male eller ændre strukturen på altanens gulv.
- Tørring af tøj på altanen må kun finde sted, hvis det er under niveau for altan rækværk. Tøjet skal endvidere være dryptør, så det ikke er til gene for underboen.

- Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, papkasser, fryserne, affald, ølkasser eller cykler. Vores altaner er ikke et opbevaringsrum.

- Der må aldrig strøs med salt på altanen.

- Flag, bannere og lignende bedes begrænset til højtider/landskampe.

Grill og åben ild:

Vi opfordrer så vidt muligt til, at andelshavere bruger gården til at grille.

- Elektrisk grill eller gasgrill er tilladt på altaner med op til 5 kg store flasker. Husk ubrandbart underlag. Vær opmærksom på, at grill ikke må tilføre røggener for naboerne ifølge Københavns Kommunes regler.

- Kulgrill, engangsgrill, gasgrill, åben ild og lignende er ikke tilladt på altaner pga. brandrisiko.

- Det er ikke tilladt at fyre fyrværkeri af fra altanerne.

Altankasser m.m.:

Altankasser og krukke skal monteres så de hænger indvendigt på altanerne. Udvendige altankasser og krukke er ikke tilladt, da de udgør en sikkerhedsmæssig risiko. Altankasser indvendigt skal materialet være zink eller galvaniseret stål.

- Der bør ikke bores huller i bunden af blomsterkasser, da blomstervand kan være til gene for underbo.

- Blomstervanding på altaner skal foretages under hensyntagen til underboen.

Belysning:

Det er tilladt at have lamper på altanen dog ikke fastmonteret på husmuren. Disse skal opfylde følgende krav:

- Lamper skal være godkendt til udendørsbrug;

- Lamper skal lyse nedad.

- Undgå kraftig belysning, blinkende eller stærkt lys eller anden farverig udsmykning, der generer andre andelshavere.

- julelyskæde er tilladt i perioden 1. december t.o.m 31. december.

Forslag 2 – Ændring af vedtægternes §11, stk. 1

Forslag stillet af andelshaver – lejl.nr. 128

Vedtægternes §11, stk. 1 ønskes ændret, så reglerne for fremleje lempes:

Nuværende formulering:

§11, stk. 1

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Forslag til ny formulering:

§11, stk. 1

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt **mindst et år**, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum **et halvt år**, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren **og periodens længde**, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Begrundelse:

Så længe ejer kan overbevise bestyrelsen om at der er tale om et midlertidigt fravær så synes jeg det må være vejen frem. Fordelen ved den nye tekst er at hvis man har en kæreste fra eksempelvis et andet nordisk land, så er det nemmere at kunne være sammen over en kortere periode. Eksempelvis hvis der er børn involveret.