

Forslag 1 – stillet af bestyrelsen

Ændring af vedtægternes §10 Forandringer og §20

Begrundelse

Allerede på generalforsamling i 2024 blev en omformulering af denne paragraf fremsat og vedtaget. Efterfølgende har bestyrelsen med hjælp fra foreningens advokat fundet anledning til at foreslå en lidt anden formulering af særligt §10, stk. 8 og 9. Dengang som nu er begrundelsen for den foreslåede ændring, at:

- Højesteret den 25.08.2023 afsagde en dom, hvor det blev fastslået, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen – på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig i henhold til lejeloven.
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve at få et projekt vurderet af foreningens fagmand for andelshavers regning
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at der tegnes forsikring eller stilles sikkerhed, når en andelshaver vil foretage forandringer i boligen
- Bestyrelsen får mulighed for at kræve, at foreningens fagmand fører tilsyn undervejs og ved afslutningen af byggearbejder for andelshavers regning
- Hvis et arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, skal andelshaver vise dokumentation og ansvarsforsikring, inden arbejdet iværksættes
- Sanktionsmuligheder ved andelshavers misligholdelse af forandringsbestemmelsen. Andelshaver kan blive mødt af krav om reetablering, herunder mulighed for, at foreningen reetablerer på andelshavers regning
- Tilføjelse til eksklusionsbestemmelsen om, at andelshaveren kan ekskluderes, hvis andelshaveren foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i §10, og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist.

Nyt i forhold til forslaget i 2024 er bl.a., at der ønskes placeret et objektivt ansvar hos andelshaveren, hvor en evt. skade er sket. Dette er i et forsøg på at undgå, at andre udenforstående andelshavere står med et ansvar om at udbedre skader i egen bolig, som skyldes skade opstået i en anden bolig. Fx at en underbo ikke skal stå med ansvaret for at udbedre skade i egen bolig pga. en evt. vandskade opstået fra overboens installationer.

Indstilling

Forslag til det fremtidige indhold af vedtægternes paragraf 10 og 20 (med rødt er markeret ændringer/tilføjelser):

§10 Forandringer

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 til 4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest **5** uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden **3** uger efter anmeldelsen. **Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.** Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner all risk-forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. **Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.**

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, **uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4.** I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen påser, at der er kontinuitet i det arbejde, der udføres. **Arbejde vedrørende vvs- og el-installationer skal udføres ifølge gældende lovgivning og af autoriseret vvs- eller el-installatør, hvor det er påkrævet, hvilket bestyrelsen kan kræve dokumentation for. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har**

tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Omfatter forandringerne dele af bygningens bærende dele, så er det et krav, at andelshaveren som bygherre forinden projektets opstart tegner en all risk forsikring på hele projektet via foreningens bygningsforsikring. Forsikringen tegnes ved henvendelse til bestyrelsen, og præmien for forsikringen betales af andelshaveren.

Stk. 7 Hvis en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningens få reetableret udført for andelshaverens regning, og andelshaveren kan ekskluderes og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. §20.

Stk. 8 Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaveren ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte. Andelshaveren er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforvarlig adfærd af andelshaveren selv, dennes husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til ejendommen og lejligheden, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed.

Stk. 9 Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den køvende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, således at den køvende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den til enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fællesejendommen eller andre andelsboliger. Den køvende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af den sælgende andelshaver (og andelshavere før denne) eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

§20 Eksklusion, stk. 1 (stk. 2 + 3 ændres ikke)

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen, **hvis** andelshaveren:

A trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,

B groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

C foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i §10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. §10, stk. 7

D optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

E i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

F gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

.....

I det tilfælde, at forslaget ved generalforsamlingen 17. marts 2025 opnår det nødvendige flertal, men ikke kan endeligt vedtages pga. antallet af fremmødte andelshavere, bemyndiges bestyrelsen til efterfølgende at udsende forslaget til urafstemning blandt alle andelshavere med henblik på endelig vedtagelse jf. vedtægternes §23,5.

Forslag 2 stillet af bestyrelsen

Indførelse af ny vedtægt om digital kommunikation

Begrundelse

Foreningen har gennem de seneste år anvendt digital kommunikation med langt hovedparten af foreningens andelshavere og beboere. I forbindelse med at bestyrelsen i forslag 1 stiller forslag om ændring af foreningens vedtægter, finder bestyrelsen det oplagt ved samme lejlighed også at indføre reglerne for digital kommunikation i vedtægterne.

Indstilling:

Der indstilles, at der i foreningens vedtægter indføres en ny §22 med følgende indhold/formulering:

§ 22 Digital kommunikation

- Stk. 1 Foreningen (bestyrelsen eller administration) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mailadresse.
- Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden øvrig kommunikation ved almindeligt brev.
- Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

Hvis forslaget vedtages, ændres nummerering af §§ 22-32 til §§ 23-33. Evt. henvisninger i andre paragraffer tilrettes tilsvarende.

.....

I det tilfælde, at forslaget ved generalforsamlingen 17. marts 2025 opnår det nødvendige flertal, men ikke kan endeligt vedtages pga. antallet af fremmødte andelshavere, bemyndiges bestyrelsen til efterfølgende at udsende forslaget til urafstemning blandt alle andelshavere med henblik på endelig vedtagelse jf. vedtægternes §23,5.

Forslag 3 stillet af bestyrelsen

Renovering af bagtrapperne

Baggrund

De 17 bagtrapper i vores andelsboligforening er snart 100 år gamle og er derfor behov for en omfattende renovering. Bestyrelsen foreslår, at vi i 2025 igangsætter et renoveringsprojekt for at sikre trapperne funktionalitet og æstetiske udseende i mange år fremover.

Projektbeskrivelse

Arbejdet vil inkludere reparation og opfriskning af trapper, vægge og lofter. Desuden vil der blive udført nødvendige brandsikringsforanstaltninger i trappeopgangene. Projektet omfatter følgende arbejder:

- **Murerarbejde:** Reparation af revner og pudsning af vægge og trappeløb.
- **Tømmerarbejde:** Reparation af løse lister og fastgørelse af træbrædder.
- **Gulvrenovering:** Afhøvling/slibning af repos og trædeflader, afsluttes med lakering.
- **Malerarbejde:** Klargøring og maling af lofter, vægge, håndfang og evt. vinduer.
- **Brandsikring:** Brandsikring af væggen mod toiletterne, hvor der i øjeblikket kun er en glastrude. Denne foranstaltning skal forhindre spredning af brand og røg og forbedre bygningens samlede brandsikkerhed.
- **Byggestyring:** Tilsyn og koordinering af projektet af en professionel.

Farvevalg

Inden renoveringsarbejdet påbegyndes, vil der blive afholdt et beboermøde eller gennemført en skriftlig urafstemning, hvor beboerne kan vælge mellem 2-3 farveforslag til malerarbejdet i trappeopgangene.

Tilladelser til bestyrelsen:

1. **Indhentning af tilbud:** Bestyrelsen gives tilladelse til at indhente 2-3 tilbud fra entreprenører for at sikre, at arbejdet kan udføres indenfor det fastsatte budget. Hvis de indhentede tilbud ligger indenfor budgetrammen, gives bestyrelsen tilladelse til at igangsætte arbejdet.
2. **Hyre rådgiver:** Bestyrelsen gives tilladelse til at hyre en rådgiver til at bistå med udarbejdelsen af udbudsmateriale, føre tilsyn med byggearbejdet og projektet generelt.
3. **Optagelse af realkreditfinansiering:** Bestyrelsen gives tilladelse til at optage realkreditlån til finansiering af projektet. Realkreditlånet vil være et fastforrentet lån med en løbetid over max. 30 år og evt. mulighed for afdragsfrihed i en periode, hvor dette virker fornuftigt i forhold til maksimering af foreningens samlede økonomi.

Økonomi/projektbudget (alle beløb inkl. moms):

Hovedentreprise	3.710.000
Tillægsarbejde (brandsikring)	290.000
Behandling af farligt affald	125.000
Uforudsete udgifter, 10%	412.500
Rådgivning og byggestyring, 15%	680.625
Diverse (forsikring m.v.)	50.000
Finansieringsomkostninger	75.000
I alt	5.343.125

Forslag 4 – stillet af bestyrelsen

Tilføjelse til husorden – hoved- og bagdøre til lejlighederne

Begrundelse

For at bevare de nye døres udseende og kvalitet bør det ikke være tilladt at sætte nogen form for genstande på dørens yderside (mod opgangen), som kan beskadige eller ændre dørens overflade.

Indstilling

Forslag til indhold af nyt punkt i husordenen:

Lejlighedernes hoved- og bagdøre

For at bevare de nye døres udseende og kvalitet er det ikke tilladt at sætte nogen form for genstande på dørens yderside (mod opgangen), som kan beskadige eller ændre dørens overflade. Dette inkluderer, men er ikke begrænset til:

1. **Bryde overfladen:** Det er ikke tilladt at foretage nogen former for gennembrydning af dørens yderside. Dette inkluderer, men er ikke begrænset til, brug af skruer, tegnestifter, søm eller andre genstande, der kan forårsage huller eller skader på dørens overflade.
2. **Brug af lim eller klæbemidler:** Det er ikke tilladt at bruge lim, klæbebånd eller andre klæbemidler, som kan misfarve, efterlade mærker eller på anden måde beskadige dørens overflade.
3. **Tilladt ophængning:** Kun simple ophængningsløsninger, der nemt kan fjernes igen uden at påvirke dørens overflade og ikke efterlader mærker, er tilladt.

Ved overtrædelse af denne regel forbeholder bestyrelsen sig retten til at pålægge beboeren at dække eventuelle omkostninger til reparation eller udskiftning af døren.

Ændring er husorden: Brug af maskiner i forbindelse med byggearbejde

Begrundelse

Efter at have oplevet en jul, hvor vi blev generet af larm fra renovering af lejlighed i vores ejendom, vil vi gerne have ændret reglerne for, hvornår det skal være tilladt at anvende larmende maskiner o.l.

Indstilling

Vi foreslår, at der i husordenen laves nedenstående ændring/tilføjelse til afsnittet om "Brug af maskiner i forbindelse med byggearbejde":

Nuværende formulering af første afsnit

Brug af elektriske eller motoriserede maskiner, der medfører støjgener for dine naboer, må kun benyttes i dagtimerne fra kl. 8.00 til 19.00. I weekender og på helligdage mellem kl. 10.00 og 19.00.

Gulvafhøvling må foretages i hverdagene mellem kl. 8.00 og 18.00. Du bør orientere dine naboer et par dage i forvejen.

Du skal varsle store, længerevarende håndværksarbejder til naboer og omkringliggende opgange senest 14 dage før, du begynder byggearbejdet. Hvis byggearbejdet kræver adgang til under/overbo eller naboer, så husk at inddrage dem allerede i planlægningsfasen, så de er orienteret så tidligt som muligt.

Forslag til ny formulering af samme afsnit

Ved udførsel af byggearbejde, der medfører støj-, lugt- eller støvgener for naboer gælder følgende:

- Arbejdet må udføres på hverdage i dagtimerne fra kl. 8.00 til 19.00. I weekender og på helligdage fra kl. 10.00 til 18.00.
- Gulvafhøvling må foretages i hverdagene fra kl. 8.00 til 18.00.
- Du bør altid orientere dine naboer et par dage i forvejen.
- Der må ikke uden tilladelse fra bestyrelsen udføres arbejde på følgende dage:
 - 24., 25. og 26. december
 - 31. december og 1. januar
 - Skærtorsdag/Langfredag/Påskedag/2. påskedag

Du skal varsle store, længerevarende håndværksarbejder til naboer og omkringliggende opgange minimum 2 uger før, du begynder byggearbejdet.

Hvis byggearbejdet kræver adgang til under/overbo eller naboer, så husk at inddrage dem allerede i planlægningsfasen, så de er orienteret så tidligt som muligt.

Opsætning af indbliksskærm på altan mod gården, Njalsgade 24A, 4. TH

Begrundelse

Efter opsætning af altaner på ejendommen føler vi os meget generet af indkig til vores køkken fra altanen placeret mod gården i Njalsgade 24A, 4. TH. Der har været aftalt opsætning af en mindre afskærmning, som ikke er permanent og kun givet på dispensation fra ordensreglerne for altaner. Denne afskærmning er ikke god nok og er også nem at fjerne igen – evt. hvis en anden andelshaver overtager lejligheden og ikke ønsker afskærmningen. Vi ønsker derfor, at der laves en permanent og holdbar afskærmning af samme type, som anvendes i den anden ende af gården. Her er der efter kommunens beslutning opsat skærme mod naboejendommen på de altaner, der er opsat i Njalsgade 30B, TV. Samme type skærm ønsker vi opsat på altanen Njalsgade 24A, 4. TH. på det korte stykke langs værnet fra muren og ud til hjørnet af altanen ind mod Isafjordsgade 1.

Indstilling

Vi foreslår, at generalforsamlingen beslutter, at der hurtigst muligt skal opsættes en skærm på altanen placeret på Njalsgade 24A, 4. TH. Skærmen skal være af samme type og udseende som skærmene, der allerede anvendes på de altaner, der er opsat på Njalsgade 30B, TV. Skærmen skal placeres på den korte side af altanen, som vender ind mod Isafjordsgade 1. Som udgangspunkt skal skærmen leveres og opsættes af Altana, som også har leveret og opsat ejendommens altaner og øvrige skærme.

Budget: 25.000 kr., der dækkes af foreningens driftsbudget for 2025.

Forslag 7: Ændring af 'Husordensregler for altaner':

Begrundelse

Vi synes, at husordenen for altaner trænger til en ajourføring efter, at vi nu har fået altanerne monteret og fået praktisk erfaring med anvendelsen. Derfor foreslår vi følgende nedennævnte ændringer.

Indstilling

7.1 Afsnit om 'Altankasser m.v.'

Nuværende formulering

Altankasser og krukker skal monteres så de hænger indvendigt på altanerne. Udvendige altankasser og krukker 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.

Forslag til ny formulering

Det er tilladt at ophænge altankasser af alle typer indvendigt på altanens rækværk.

Altankasser ophængt på altanens yderside er kun tilladt, hvis altankassen er godkendt af bestyrelsen. Se godkendte altankasser på www.isafjord.dk

Udover tilladte altankasser er det ikke tilladt at hænge eller montere genstande på altanrækværkets yderside.

Følgende skal fremgå af www.isafjord.dk:

Godkendte altankasser til montering på altanrækværkets yderside:

- Varianter af Sofie altankasse (med ophæng). Fås i sort, zink og kobber
- Varianter af Liva altankasse (med ophæng). Fås i sort, zink og kobber
- Altankasserne kan ses på Altanbutikken.dk, hvor flere andre foreninger får 15 % på køb
Udover tilladte altankasser er det ikke tilladt at hænge eller montere genstande på altanrækværkets yderside.
- For at blive godkendt skal altankassens beslag være fastgjort til altanens ramme ved en sikkerheds-pal (skrue og bolt) og selve altankassen fastgjort til beslaget. Dette for at sikre at altankassen ikke af fx kastevinde kan blive løftet ud af dets greb, falde ned og forårsage alvorlig ulykke.
- Altankasser, hvor kassen hviler på beslaget eller klikkes på, kan ikke godkendes til at hænge udvendigt på altanen. Ligeledes kan fastgørelse kun med strips ikke godkendes.

Finder du en altankasse, du mener lever op til sikkerhedskriterierne, og som du mener bør fremgå af oversigten over godkendte altankasser, så kontakt venligst bestyrelsen.

Forslag 7 og 8, stillet af andelshaver 5

7.2 Sidste punkt under 'Belysning'

Nuværende formulering

julelyskæder er tilladt i perioden 1. december t.o.m. 31. december

Forslag til ny formulering

Julelyskæde er tilladt i vinterperioden 1. december t.o.m. 28. februar. Det skal tilstræbes, at det skal være slukket kl. 24.

7.3 Første punkt under 'Generelle regler'

Nuværende formulering

Side afskærmninger og altan sejl/net er ikke tilladt. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende afskærmning.

Forslag til ny formulering

Der må monteres altansejl/tekstildug som afskærmning. Afskærmningen må maksimalt ske i højden til håndlisten. Tekstildug kan fx udføres i farvekoden RAL9001 (lys beige).
Sejldug/afskærmning skal være godkendt af bestyrelsen.
Altansejl kan ses på Altanbutikken.dk, hvor flere andre foreninger får 15 % på køb.

Forslag 8: Ændring af skur for storskrald og barnevognsrummet:

Begrundelse

Vi synes, at storskrald fylder og flyder for meget rundt uden for og op af skuret. Vi mener, at vores forslag vil kunne afhjælpe dette.

Indstilling

Vi foreslår, at siderne på skuret ind til barnevognsrummet og rum til storskrald fjernes, så der bliver plads til storskrald, herunder brugbar elektronik, under tag.

Budget: 10.000 kr.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive fuldmagt til andelshaver, så denne kan søge midler fra Københavns Kommunes toiletpulje

Begrundelse

For os, der stadig ikke har bad/eller toilet i lejligheden, er det muligt at ansøge om tilskud fra Københavns kommune (toiletpuljen) på maksimalt 75.000 kr. Puljen er oprettet for at forbedre gamle lejligheder, levevilkår og fremme vandbesparende og energirigtige løsninger. Specielt for de af os, der ikke har de store økonomiske midler.

For at andelshaver kan søge puljen, kræver det en fuldmagt fra foreningens bestyrelse.

Da støtten bliver udbetalt som et lån, der skal betales tilbage, hvis ejendommen eller andelen bliver solgt/overdraget, bliver der tinglyst en deklaration på ejendommen.

Den tinglyste deklaration på maksimalt 75.000 kr. pr. andel, der har fået tilskud fra puljen, har den betydning, at der i foreningens egenkapitalen skal reserveres et svarende beløb. Dvs. at det vil påvirke den samlede andelsværdi til fordeling på samtlige andele – og dermed betyde en (mindre) nedsættelse af den maksimale andelsværdi for alle andelshavere.

En reservation/hensættelse på 75.000 kr. vil betyde en nedsættelse af andelsværdien på 84,46 kr. pr. enhed. Det svarer til 337,84 kr. for en andel med 2 værelser (4 enheder).

Deklarationen bortfalder efter 20 år eller forinden, hvis andelen, der har modtaget støtte, bliver solgt og tilskuddet i den forbindelse bliver tilbagebetalt.

Støtten fra kommunen vil være af stor betydning for os og andre i samme situation. Det vil desuden være med til, at lejligheder bliver moderniseret med energirigtige løsninger, der er med til at øge værdien af ejendommen som helhed.

Indstilling

9.1 Bestyrelsen bemyndiges til at give fuldmagt til alle andelshavere, der ønsker at søge tilskud fra Københavns Kommunes toiletpulje med et støttebeløb på op til 75.000 per lejlighed. Det tildelte støttebeløb bliver reserveret i foreningens egenkapital i de efterfølgende 20 år eller indtil den pågældende andel bliver solgt. Ved et salg/overdragelse af andelen forpligtes andelshaveren til at indfri/tilbagebetale det tildelte støttebeløb til Københavns Kommune, hvorefter den af kommunen på ejendommen tinglyste deklaration aflyses i tingbogen.

Hvis 9.1 ikke vedtages ønskes følgende sendt til afstemning:

9.2 Bestyrelsen bemyndiges til at give fuldmagt til maksimalt 5 andelshavere, der ønsker at søge tilskud fra Københavns Kommunes toiletpulje med et støttebeløb på op til 75.000 per lejlighed. Det tildelte støttebeløb bliver reserveret i foreningens egenkapital i de efterfølgende 20 år eller indtil den pågældende andel bliver solgt. Ved et salg/overdragelse af andelen forpligtes andelshaveren til at indfri/tilbagebetale det tildelte støttebeløb til Københavns Kommune, hvorefter den af kommunen på ejendommen tinglyste deklaration aflyses i tingbogen.

Tilladelse til at flytte hoveddør

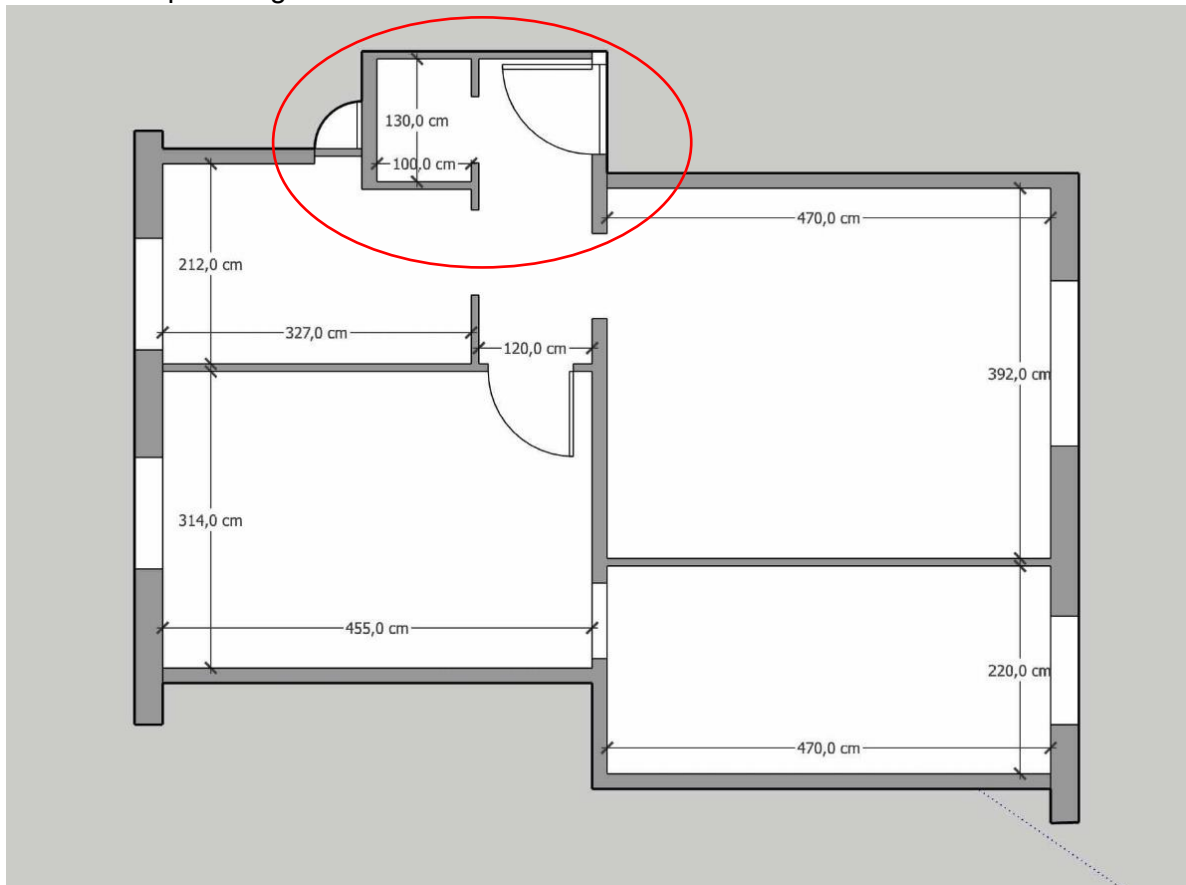
Begrundelse

Tanken er at flytte hoveddøren til at være til venstre for reposen i stedet for midtfor, som den er i dag, se de to vedhæftede tegninger. Hvis I vil give tilladelse til dette, vil det muliggøre, at jeg kan udvide wc/bad ud i den nuværende entre, hvilket vil være en væsentlig forbedring af udnyttelsen af pladsen i lejligheden.

Jeg har talt med Københavns Kommune, "Område for Bygninger på Njalsgade", der har oplyst, at jeg skal have en byggetilladelse til projektet, samt evt. godkendelse fra Brandmyndigheder, da jeg skal lave et hul i en bærende væg. Det vil jeg naturligvis ansøge om, hvis Generalforsamlingen vil give tilladelse til projektet. De oplyste desuden, at tilsvarende projekter er blevet godkendt fra deres side.

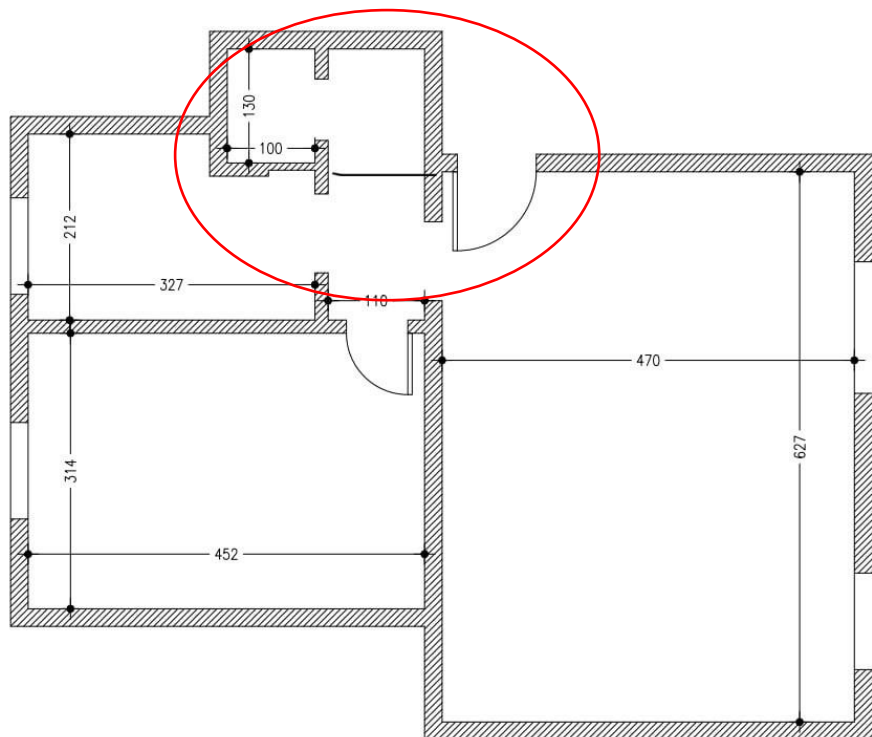
De oplyste derudover, at de ikke har nogle indsigelser i forhold til det æstetiske i projektet, da ændringen foregår inde i bygningen.

Nuværende placering af hoveddør:



Forslag 10, stillet af andelshaver 7

Fremtidig placering af hoveddør:



Indstilling

Jeg vil søge om generalforsamlingens tilladelse til at flytte placeringen af min hoveddør. Bestyrelsen bemyndiges til at udstede en fuldmagt, så jeg kan søge om byggetilladelsen hos Københavns Kommune.

Etablering af orangeri i stedet for boldbur i gården

Baggrund

I vores gård har vi et boldbur, som i øjeblikket bliver brugt minimalt. Vi har derfor modtaget et tilbud om at nedlægge boldburet og etablere et orangeri. Det vil give andelshaverne mulighed for at nyde et funktionelt og æstetisk rum året rundt.

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter nedlæggelse af det eksisterende boldbur og asfalt og etablering af et orangeri, som vil blive opført med følgende specifikationer:

- **Elementer:**
 - Pulverlakerede aluminiumsprofiler (enten sort eller den brune farve som vores altaner er udført i)
 - 4 mm hærdet glas og lamelvinduer med manuel åbning
 - Døråbninger: 2 stk. dobbelt hængslet dør med lav tærskel og stormkroge
 - Tagvinduer med automatisk åbner
 - Ca. 55 kvm (udvendige mål)
- **Fundament og byggeri:**
 - Støbt sokkel og udlægning af vibreret sandpude
 - Brystningsmur i 23 cm helstensmur
 - Belægning af 40x40 betonfliser indvendigt
- **Fjernelse af eksisterende struktur:**
 - Fjernelse af det gamle boldbur og asfalt
- **Elektrisk arbejde:**
 - Installation af el-arbejde til belysning i orangeriet, herunder tilslutning af lamper og strøm
- **Møbler og tilbehør:**
 - Indkøb af møbler og diverse tilbehør til indretning af orangeriet
- **Montering og levering:**
 - Fuldført montage af hele orangeriet
 - Bortkørsel af affald og emballage

Økonomi

I henhold til modtaget tilbud m.v. forventes ovennævnte projekt at kunne gennemføres til en samlet pris på **973.500 kr.** inkl. moms inkl. uforudsete udgifter på 5% af de øvrige poster:

Orangeri	300.000
Bund	327.000
Montage	37.000
Fjerne boldbur og asfalt inkl. reetablering	94.000
El-arbejde	44.000
Møbler, planter og indvendigt tilbehør	70.000
Uforudsete udgifter, 5%	44.000
<u>I alt</u>	<u>916.000</u>

Indstilling:

11.1 Vi indstiller, at generalforsamlingen vedtager etablering af et orangeri som beskrevet i stedet for det eksisterende boldbur i gården til igangsætning snarest muligt.

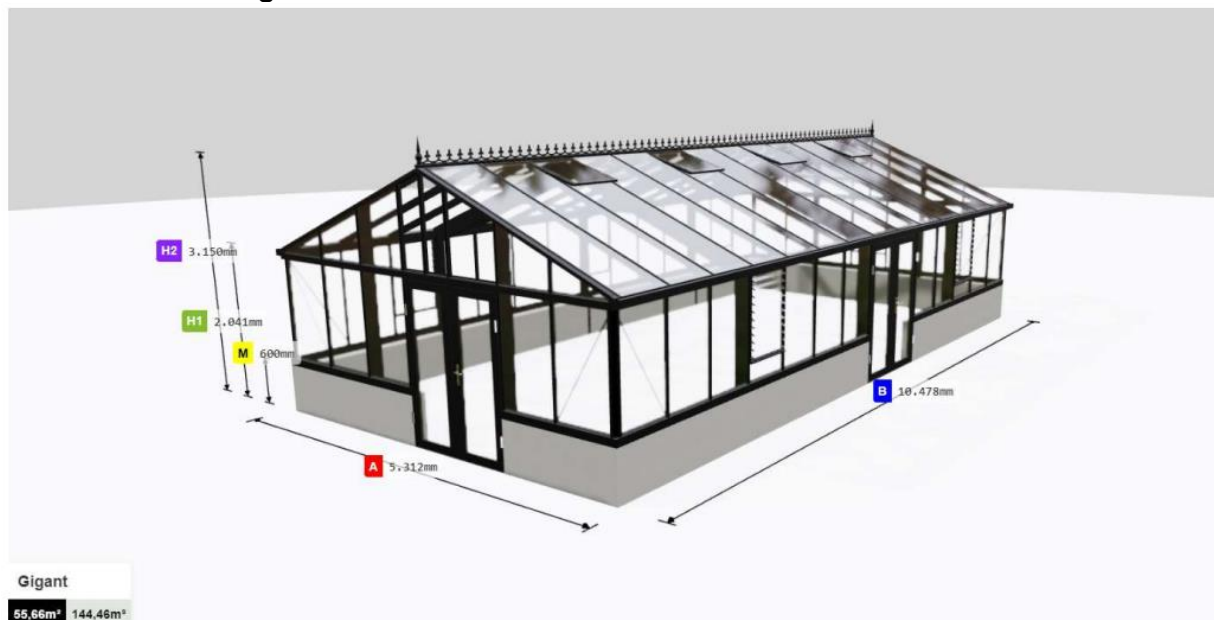
11.2 Hvis ovenstående vedtages, beder vi generalforsamlingen beslutte, hvilken farve orangeriet skal udføres i. Der kan vælges mellem:

Forslag 11 stillet af andelshaver 157

- Pulverlakerede aluminiumsprofiler i sort (standard farve inkl. i prisen)
- Pulverlakerede aluminiumsprofiler i den brune farvenuance som anvendes på vores altaner og vinduer. Dette medfører en merpris på 10.000 kr. inkl. moms

Ved godkendelse af projektet vil bestyrelsen blive bemyndiget til at indgå den nødvendige kontrakt med diverse entreprenører og begynde arbejdet i henhold til projektbeskrivelsen.

Illustration af orangeriet:



Forslag 11 stillet af andelshaver 157

Eksempel på orangeri på Islands brygge:



Andre eksempler på indretning fra leverandørens hjemmeside:



Forslag til behandling på ordinær generalforsamling 17. marts 2025