



## BESLUTNINGSREFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Syven  
onsdag den 6. oktober 2021, kl. 18.30  
Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S

56 medlemmer (svarende til 46%) af 122 medlemmer var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.....	1
2. Bestyrelsens beretning .....	1
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelsværdi.....	1
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften .....	2
5. Forslag.....	2
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen .....	4
7. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer .....	4
8. Eventuelt.....	4

Formand Lars Christensen bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent og referent

Lars Bang fra Administration Danmark blev valgt som dirigent og Joachim Rosenørn Due fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Referenten oplyste, at der ville blive lavet et beslutningsmødereferat.

### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen, hvortil der ingen bemærkninger var.

Beretningen blev taget til efterretning.

### 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og fastsættelse af andelsværdi

Revisor Lars Rasmussen gennemgik regnskabet for 2020/2021, der forelå med blank påtegning (uden anmærkninger), og som er opstillet efter almindelige principper.

Følgende blev fremhævet:

- Årets resultat blev kr. 2.610.300



- Skema over centrale nøgleoplysninger blev fremlagt (bilag 4)
- Bestyrelsen foreslog stigning af andelskrone til kr. 19.366,33 pr. m<sup>2</sup>

Årsregnskab blev enstemmigt godkendt

Der kom modforslag om en uændret andelskrone. Bestyrelsens forslag til andelskronen blev **godkendt** med 26 for, 21 imod og 9 blanke.

#### **4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Lars Bang gennemgik budgettet for 2021/2022, og han havde følgende uddybende kommentarer:

- Uændret boligafgift på kr. 41 pr. m<sup>2</sup> pr. md.

Budgettet kom herefter til afstemning og blev enstemmigt **godkendt**.

#### **5. Forslag**

Forslagene er vedlagt dette referat i deres fulde form.

##### **Forslag 1 – andenbehandling af tilføjelse til vedtægterne med ny § 7 A**

Bestyrelsen foreslog, at nuværende mailløsning, hvor man skal tilmelde sig bliver vendt rundt, så man skal AFMELDE sig.

Som konsekvensrettelse vil vedtægternes § 23, stk. 1 blive rettet.

Forslaget blev **vedtaget** på andenbehandlingen med 53 stemmer for, 2 imod og 1 blank og det vil nu blive indarbejdet i vedtægterne.

##### **Forslag 2 – andenbehandling af ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra E**

Bestyrelsen foreslog, at vedtægterne rettes, så de svarer til foreningens praksis, hvor udeboende børn og børnebørn af andelshavere kan opskrives på børneventelisten og dermed har fortrinsret før ekstern venteliste.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** på andenbehandlingen, og det vil nu blive indarbejdet i vedtægterne.

##### **Forslag 3 – andenbehandling af sletning af vedtægternes § 13, stk. 3**

Bestyrelsen foreslog, at vedtægternes § 13, stk. 3 slettes, da den modstrider med reglen i § 13, stk. 2 litra D.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** på andenbehandlingen, og det vil nu blive slettet i vedtægterne.



**Forslag 4 – andenbehandling af tilføjelse til vedtægterne omkring motorkøretøjer - fra andelshaver Lars Christensen, andel 65**

Lars foreslog, at følgende bliver tilføjet vedtægterne som ny §12.4

"Mc, knallert, scooter, og lignende motoriserede køretøjer på benzin, diesel, gas, el og lignende, må ikke henstilles, opstilles, parkeres eller opbevares i foreningens gård og tilhørende fælles områder."

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** på andenbehandlingen, og det vil nu blive indarbejdet i vedtægterne.

**Forslag 5 – bemyndigelse til låneomlægning**

Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til låneomlægning blev **enstemmigt vedtaget**.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

**Forslag 6 – nyt dørtelefonanlæg**

Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af dørtelefonanlæg til alle lejligheder til en samlet økonomisk maks. ramme kr. 500.000.

Forslaget blev **vedtaget** med 54 stemmer for og 2 blanke.

**Forslag 7 – nye hoveddøre**

Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af 14 hoveddøre til gadesiden, til en samlet økonomisk maks. ramme kr. 500.000.

Forslaget blev **vedtaget** med 53 stemmer for og 3 blanke.

**Forslag 8 – ændring af husorden**

Bestyrelsen stillede forslag om præcisering af foreningens husorden angående henstilling af ting på foreningens fællesarealer.

Forslaget blev **vedtaget** med 52 stemmer for, 1 blank samt 3 imod, og vil nu blive indarbejdet i husordenen.

**Forslag 9 – bøder ved overtrædelse af husorden**

Bestyrelsen stillede forslag om udstedelse af gebyrer på kr. 250 ved opbevaring af ting og sager på foreningens fællesarealer der er i strid med foreningens husorden.

Forslaget blev **vedtaget** på førstebehandlingen, med 44 stemmer for, 9 imod og 3 blanke. Forslaget skal andenbehandles på næstkommende generalforsamling, før det endeligt er vedtaget.

**Forslag 10 – ændring af fremlejevedtægten**

*Stillet af Anders Nyhus Kløverpris, Kongedybet 21, 1. tv.*



Anders foreslog ændring af vedtægternes §11, stk. 2 vedrørende fremleje.

Forslaget **faldt** med 40 stemmer imod, 12 for og 4 blanke.

### 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Formand Lars Christensen var på valg for 2 år, og blev genvalgt uden modkandidater.

Annette Mortensen var på valg for 2 år, og blev genvalgt uden modkandidater.

Anders Nyhus Kløverpris var på valg for 2 år, og blev genvalgt uden modkandidater.

### Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Lars Christensen, formand	(på valg i 2023)
Annette Mortensen	(på valg i 2023)
Anders Nyhus Kløverpris	(på valg i 2023)
Trine Vestergaard	(på valg i 2022)
Dorthe Schiøller	(på valg i 2022)

### 7. Valg af suppleanter for bestyrelsesmedlemmer

Thomas Rasmussen **1. suppleant**

Rikke G.F. Carlsson **2. suppleant**

### 8. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Der blev spurgt ind til gårdprojektet. Processen afventer pt. sagsbehandling hos Københavns Kommune.
- Bestyrelsen blev takket for et godt arbejde.
- Der blev spurgt ind til, om man ikke kan løse problemet med de mange cykler?
- Altanudvalget spurgte, hvorfor det forslag der blev stillet sidst, ikke var tilstrækkeligt til at starte en projektering? Bestyrelsen svarede, at der som minimum skal være et altanudvalg, der stiller et konkret forslag til generalforsamlingens stillingtagen.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet kl. 21.00

København, den 6. oktober 2021.

Formand:

---

Lars Christensen



Dirigent:

---

Lars Bang



## **Forslag 1 – andenbehandling af tilføjelse til vedtægterne med ny § 7 A**

Bestyrelsen foreslår, at nuværende mailløsning, hvor man skal tilmelde sig bliver vendt rundt, så man skal AFMELDE sig. Det bliver dermed obligatorisk med digital post, hvor alle tilmeldes automatisk. På den måde sparer foreningen porto og tryk. Man er kun undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.

### **Som konsekvensrettelse vil vedtægternes § 23, stk. 1 blive rettet.**

#### **Ny § 7 A Digital kommunikation**

§ 7 A Foreningen (bestyrelsen eller administrator) 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. For nye medlemmer kan man kun blive undtaget, hvis man er fritaget for digital post fra det offentlige.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.

#### **§ 23, nyt stk. 1**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

#### **Nuværende § 23, stk. 1**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. *Indkaldelse og dagsorden mv. kan fremsendes til andelshavere elektronisk, såfremt andelshaveren har tilmeldt sig elektronisk modtagelse. Har andelshaveren tilmeldt sig elektronisk modtagelse, er det andelshaverens ansvar at orientere administrator ved skift af mailadresse.*

**Forslag 2 – andenbehandling af ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, litra E**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne rettes, så de svarer til foreningens praksis, hvor udeboende børn og børnebørn af andelshavere kan opskrives på børneventelisten og dermed har fortrinsret før ekstern venteliste.

**Ny § 13, stk. 2, litra E**

*Til børn og børnebørn af andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.*

**Nuværende § 13, stk. 2, litra E**

Til hjemmeboende børn af andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

**Forslag 3 – andenbehandling af sletning af vedtægternes § 13, stk. 3**

Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 13, stk. 3 slettes, da den modstrider med reglen i § 13, stk. 2 litra D, hvor man har anciennitet efter indskrivningsdatoen.

**Nuværende § 13, stk. 3**

Vedrørende pkt. D opskrives andelshaverne efter anciennitet i A/B Syven. Anciennitet optjenes efter medlemsår i foreningen i alt.

**Nuværende § 13, stk. 2 litra D**

Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra C-G, og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. 2, litra H.

**Forslag 4 – andenbehandling af forslag om motorkøretøjer - fra andelshaver Lars Christensen, andel 65**

Som andelshaver i A/B Syven ønsker jeg, at følgende bliver tilføjet vedtægterne. Dette har indtil de nye vedtægter blev vedtaget, været en del af vedtægter for A/B Syven:

"Mc, knallert, scooter, og lignende motoriserede køretøjer på benzin, diesel, gas, el og lignende, må ikke henstilles, opstilles, parkeres eller opbevares i foreningens gård og tilhørende fælles områder."



Grund til forslag er; at disse kan være til brandfare. Der er børn i foreningen som kan få disse over sig ved leg. De kan ikke flyttes/fjernes ved fare for personskade, brand, o.lign.

### **Forslag 5 – bemyndigelse til låneomlægning**

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens nuværende realkreditlån, såfremt det kan gennemføres uden stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen ønsker at kunne reagere hurtigt, hvis markedet ændres, hvorfor bemyndigelsen giver ret til at:

- opsigelse af nuværende lån helt eller delvist,
- hjemtage nye lån, der både kan være med fast og variabel rente og med eller uden afdrag,
- løbetiden for det nye lån kan forlænges til nye 30 år,
- bruge overskydende likviditet til at nedbringe de samlede lån,
- indgå fastkursaftaler.

Bemyndigelsen er gældende frem til næste års ordinære generalforsamling.

### **Forslag 6 – nyt dørtelefonlæg**

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af dørtelefonlæg til alle lejligheder til en samlet økonomisk maks. ramme kr. 500.000.

### **Forslag 7 – nye hoveddøre**

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af 14 hoveddøre til gadesiden, til en samlet økonomisk maks. ramme kr. 500.000.

### **Forslag 8 – ændring af husorden**

Bestyrelsen stiller forslag om præcisering af foreningens husorden angående henstilling af ting på foreningens fællesarealer.

### **Forslag til nyt punkt 6**

Der må af hensyn til brandmyndighederne samt fællesskabet ikke henstilles affald, private sager så som møbler, sko eller lignende genstande på trapperne og øvrige fællesarealer.

### **Nuværende punkt 6**

Der må af hensyn til brandmyndighederne ikke henstilles affald, genstande eller





lign. på trapperne.

### **Forslag 9 – bøder ved overtrædelse af husorden**

Bestyrelsen stiller forslag om udstedelse af bøder på kr. 250 ved opbevaring af ting og sager på foreningens fællesarealer der er i strid med foreningens husorden.

### **Forslag til ny § 12.4**

Ved opbevaring af ting og sager på foreningens fællesarealer, der er i strid med foreningens husorden, kan bestyrelsen udstede en bøde på kr. 250. *Det er en forudsætning for der kan opkræves en bøde, at der forelægges billedokumentation. Bøden opkræves over huslejen af administrator. Andelshaver skal dog først have en skriftlig advarsel i sin postkasse, og en bøde kan kun gives, hvis tingene ikke er fjernet 2 dage efter den skriftlige advarsel er lagt i andelshavers postkasse. Undtagelse for denne paragraf er leveringer fra transportør (pakker og dagligvarer), der stiller noget kortvarigt ved andelshavers hoveddør.*

### **Forslag 10 – ændring af fremlejevedtægten**

*Stillet af Anders Nyhus Kløverpris, Kongedybet 21, 1. tv.*

### **Forslag til ny § 11.2**

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er uanset andelshaverens begrundelser, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig ud for en begrænset periode på højst 2 år.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes. Herefter skal andelshaveren igen bebo lejligheden i minimum ét år før ny fremleje periode kan godkendes. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg.

### **Nuværende § 11.2**

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.