

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Woltershus 2021

År 2021, onsdag den 2. juni, kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Woltershus. Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Planer for kommende års planlagte vedligeholde drøftes og godkendes på generalforsamlingen.
4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet og andelsværdien samt gennemgang af de centrale økonomiske nøgletal. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 35,00.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.
6. Indkomne forslag.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om at ændre foreningens vedtægter § 27. Bestyrelsen ønsker at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Bestyrelsen ønsker at ændre følgende tekst i vedtægterne: "Paragraf 27.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse." til "Paragraf 27.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse."
 - b. Forslag om lavere hensættelse. Se bilag. (Behandlet under punkt 4.)
 - c. Forslag om ændring af formulering af foreningens vedtægter omkring hundehold. Se bilag.
 - d. Forslag om at fjerne ejendommens storskraldsrum. Se bilag.
 - e. Forslag angående naborøg. Se bilag.
 - f. Forslag til nyt vaskeri. Se bilag.
7. Valg til bestyrelsen. Alle modtager genvalg.
8. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var fremmødt 26 andelshavere, heraf var 6 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved ejendomsadministrator Anton Mathias Dettmann. Formand Thomas Biering bød alle velkommen og gennemførte valget af dirigent og referent. Anton Dettmann (AMD) blev enstemmigt valgt som begge.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, men at forsamlingen ikke var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen. Der var enkelte punkter/forslag som krævede kvalificeret flertal svarende til et fremmøde på 31 andelshavere.

Som stemmetællere blev Winnie og Mads valgt.

Generalforsamlingen blev ikke afholdt rettidigt grundet Covid-19, der var ingen indsigelser til, at generalforsamlingen ikke blev afholdt rettidigt.

Ad punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Valget er gennemført jf. ovenstående.

Ad punkt 2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning er vedlagt som bilag til referatet.

Formanden udbad sig om spørgsmål og/eller kommentarer til beretningen, hvortil en andelshaver spurgte om foreningens renovering af trappeopgange. Formanden forklarede at foreningen ville forsøge at igangsætte projektet i 2021. Formanden forklarede om enkelte punkter i beretningen og bestyrelsen svarede på de enkelte spørgsmål til beretningen.

Derefter fremkom ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorefter AMD kunne konstatere, **at beretningen var taget til efterretning.**

Ad punkt 3. Planer for kommende års planlagte vedligeholde drøftes og godkendes på generalforsamlingen.

Bestyrelsen forklarede om de projekter som skulle igangsættes. Der var tale om renovering af trappeopgange og større vvs-arbejde i ejendommens kælder.

Der blev spurgt om der kunne indhentes tilbud på renovering af bagtrapper, hvortil bestyrelsen svarede at dette var en mulighed, men at dette ville forsinke igangsættelse af det i forvejen godkendte trappeprojekt.

Ad punkt 4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, godkendelse af årsregnskabet og andelsværdien samt gennemgang af de centrale økonomiske nøgletal. Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 35,00.

AMD foretog en gennemgang af årsrapporten for 2020 og forklarede at man på de første sider i årsregnskabet kan se hvem der er en del af bestyrelse og hvem der skal underskrive årsregnskabet. Derudover kan man læse at revisor mener, at andelsboligforeningens årsregnskab gav et retvisende billede af foreningens balance og finansielle stilling pr. 31. december 2020, og at resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 var i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

AMD fortsatte gennemgangen og forklarede om de mest væsentlige poster i resultatopgørelsen, som udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 767.138,00. Overskuddet skyldes blandt andet, at foreningen ikke havde igangsat et større vedligeholdelsesprojekt. AMD redegjorde for afvigelser i indtægter og udgifter i forhold til budgettet og gav en kommentar til forskellige poster i regnskabet. Herefter gennemgik AMD balancen pr. 31. december 2020 og henviste til de noter, der indgik i årsregnskabet. Balancen viste, at anlægsaktiverne i alt var kr. 48.965.563,00, som var det samme som sidste år.

Der fremkom ingen spørgsmål til posterne omkring aktiverne, hvorefter AMD konkluderede, at foreningen havde aktiver i alt for kr. 53.132.272,00.

AMD fortsatte gennemgangen af passiverne. Der blev fremhævet, at der i regnskabet er reserveret kr. 7.531.713,00 til fremtidig vedligeholdelse. Der blev snakket om ændringen af andelsboligloven og boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Bestyrelsen forklarede at de indstillede til at benytte valuarvurderingen fra 2020 og dermed fastfryse denne. Generalforsamlingen tilsluttede sig denne holdning.

Den resterende gennemgang gav ikke anledning til nogen spørgsmål fra generalforsamlingen, og AMD afsluttede med at pointere, at aktiverne og passiverne stemte overens. Efter ikrafttrædelsen af den nye lov om andelsboligforeninger pr. 01.07.2018 gennemgik AMD de centrale økonomiske nøgletal for foreningen, hvortil der ikke fremkom nogen spørgsmål.

Da der var indkommet et forslag omkring foreningens reserver (forslag b), så satte AMD årsregnskabet og andelskroneberegningen separat til afstemning.

Afstemningen om godkendelse af årsregnskabet viste at årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

AMD gennemgik andelskroneberegningen. Bestyrelsen indstillede til at benytte valuarvurderingen fra 2020 og dermed fastfryse valuarvurderingen indtil en ny vurdering blev godkendt af generalforsamlingen. Bestyrelsen forklarede om indstillingen af andelskrone og foreningens reserver.

Forslagsstiller forklarede om baggrunden for sit forslag og om at en høj reserve uden grundlag ikke gav mening. Bestyrelsen forklarede at der var mange større vedligeholdelsesprojekter i den nærmeste fremtid, hvorfor man i bestyrelsen indstillede til at beholde reserven på kr. 7.531.713,00.

AMD forklarede at generalforsamlingen skulle tage stilling til foreningens reserver ved den ordinære generalforsamling hvert år.

AMD udbad sig herefter spørgsmål til andelsværdiberegningen. Der var få spørgsmål af oplysende karakter, hvorefter AMD satte årsrapporten med den indstillede andelskrone og reserven på kr. 7.531.713,00 til afstemning.

Afstemningen om godkendelse af den indstillede andelskrone på kr. 35,00 og reserven på kr. 7.531.713,00 viste at andelskronen og reserven blev vedtaget med 23 stemmer for, 1 blank stemme og 2 stemmer imod.

Ved vedtagelse af bestyrelsens indstilling til andelskrone og reserve så faldt forslaget omkring lavere hensættelse.

Årsregnskabet 2020 og andelskronen mv. blev godkendt af generalforsamlingen.

AMD konkluderede derpå, at **andelskronen er fastsat til 35,00** indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad punkt 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.

AMD gennemgik foreningens budget for 2021 og specificerede enkelte poster. Bestyrelsen havde stillet forslag om at fastholde den nuværende boligafgift. Der fremkom spørgsmål til foreningens løbende drift og om foreningens økonomi var tilfredsstillende. Bestyrelsen og AMD forklarede, at budgettet 2021 ikke var et godt eksempel på at den løbende drift var tilfredsstillende grundet de store udgifter til større vedligeholdelsesarbejder. Hvis man tog udgiften til større vedligehold ud af budgettet, så havde foreningen et sundt driftsbudget. Budgettet kan ses nedenfor.

BUDGET 2021	NOTE	BUDGET 2021	REGNSKAB 2020	BUDGET 2020
INDTÆGTER				
Indtægter	1	3.514.000	3.512.896	3.509.600
INDTÆGTER I ALT		3.514.000	3.512.896	3.509.600
UDGIFTER				
Ejendomsskatter og afgifter	2	306.700	300.503	305.600
Forsikringer og abonnementer	3	145.500	135.693	127.500
Ejendomsdrift	4	175.000	188.633	175.000
Administrationshonorar		131.300	127.485	127.500
Øvrige administrationsomkostninger	5	181.500	132.899	150.500
Vedligeholdelse		300.000	244.685	150.000
Større vedligeholdelsesarbejder	6	1.990.000	0	1.940.000
Hensættelser		2.500	2.520	2.500
Finansielle udgifter	7	678.000	667.494	661.000
Skat		20.000	23.098	20.000
UDGIFTER I ALT		3.930.500	1.823.010	3.659.600
DRIFTSRESULTAT		-416.500	1.689.886	-150.000
Prioritetsafdrag		1.205.300	922.748	923.000
ÅRETS RESULTAT		-1.621.800	767.138	-1.073.000
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-1.621.800	767.138	-1.073.000
DISPONERET I ALT		-1.621.800	767.138	-1.073.000

Da der ikke fremkom flere spørgsmål til budgettet, så blev budgettet sat til godkendelse af generalforsamlingen.

Afstemningen viste at budgettet med uændret boligafgift blev enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 6. Indkomne forslag.

Afstemning om det indkomne forslag (B) er gennemført jf. ovenstående.

Forslag A. a. Bestyrelsen stiller forslag om at ændre foreningens vedtægter § 27. Bestyrelsen ønsker at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Bestyrelsen ønsker at ændre følgende tekst i vedtægterne: "Paragraf 27.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse." til "Paragraf 27.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse."

Bestyrelsen motiverede forslaget og derefter satte AMD forslaget til afstemning. Da der var tale om en vedtægtsændring, så krævede forslaget kvalificeret flertal. Der var ikke fremmødt nok andelshavere til at vedtage forslaget på den ordinære generalforsamling. Hvis forslaget blev vedtaget med 2/3 stemmer for, så skal forslaget til endelig vedtagelse på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Afstemningen viste at alle fremmødte andelshavere stemte for forslaget. Vedtægtsændringen vil blive taget op til endelig vedtagelse på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag C. Forslag om ændring af formulering af foreningens vedtægter omkring hundehold. Se bilag.

Der blev diskuteret om forslaget og forklaret om bevæggrund for forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Afstemningen viste at 12 andelshavere stemte for forslaget, 7 andelshavere stemte imod og 7 andelshavere stemte blankt.

Forslaget omkring ændring af foreningens husorden blev vedtaget af generalforsamlingen.

Forslag D. Forslag om at fjerne ejendommens storskraldsrum. Se bilag.

Der blev diskuteret om forslaget og forklaret om bevæggrund for forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Afstemningen viste at 10 andelshavere stemte for forslaget, 10 andelshaver stemte imod og 6 andelshavere stemte blankt.

Forslaget blev ikke vedtaget af generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil med hjælp fra andelshaver Emma udarbejde en liste med regler for udsmidning af storskrald, som skal gøre det nemmere at sortere affald.

Forslag E. Forslag angående naborøg. Se bilag.

AMD forklarede at han som dirigent ikke kunne sætte forslag E(1) til afstemning. Der blev forklaret at dette forslag krævede enstemmighed og at andelshavernes fremmøde på generalforsamlingen gjorde, at dirigenten ikke kunne sætte forslaget til afstemning.

AMD forklarede desuden, at der ville blive indsat noget generel information om regler for rygeforbud i foreninger. Se dette [Rygeregler | ABF \(abf-rep.dk\)](#) eller [Røgfri boliger - Kræftens Bekæmpelse \(cancer.dk\)](#). Af den sidste kilde fremgår: "En boligforening kan blive røgfri på to forskellige måder:

- En boligforening kan blive røgfri, hvis alle ejere/andelshavere på en generalforsamling enstemmigt beslutter, at der fremover ikke må ryges indendørs i lejlighederne.
- En boligforening kan gradvis blive røgfri ved, at det på en generalforsamling besluttet, at nye beboere ikke må ryge indendørs i lejlighederne. En sådan vedtægtsændring kræver et kvalificeret flertal, hvilket typisk består af to tredjedele eller tre fjerdele af de stemmeberettigede.

Forslag E1 blev derfor ikke behandlet på generalforsamlingen.

Dernæst gennemgik AMD forslag E2. Der blev forklaret at dette forslag kunne vedtages med kvalificeret flertal. Der blev diskuteret om forslaget og forklaret om bevæggrunden for forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Afstemningen viste at 4 andelshavere stemte for forslaget, 16 andelshavere stemte imod og 6 andelshavere stemte blankt.

Forslag E2 blev ikke vedtaget af generalforsamlingen.

Derefter gennemgik AMD forslag E3. Der blev forklaret at dette forslag kunne vedtages med almindeligt flertal. Der blev diskuteret om forslaget og forklaret om bevæggrunden for forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Afstemningen viste at 12 andelshavere stemte for forslaget, 9 andelshavere stemte imod og 5 andelshavere stemte blankt.

Forslag E3 blev vedtaget af generalforsamlingen.

Bestyrelsen sørger for at der udarbejdes skilte og anden info omkring rygning i gården.

Forslag F. Forslag til nyt vaskeri. Se bilag

Der blev diskuteret om forslaget og forklaret om bevæggrund for forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Afstemningen viste at 15 andelshavere stemte for forslaget, 5 andelshavere stemte imod og 6 andelshavere stemte blankt.

Forslaget blev vedtaget af generalforsamlingen.

Bestyrelsen finder den bedste løsning for ejendommen og igangsætter processen.

Ad punkt 7. Valg til bestyrelsen.

Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg og alle medlemmer ønskede genvalg. Alle bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt. Sashia Guerrier blev valgt som 2. bestyrelsessuppleant.

Bestyrelsen består herpå af følgende medlemmer:

Bestyrelsesformand Thomas Biering	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Rasmus Vestergaard	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Mogens Wittrup	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Simon Brandt	(på valg i 2022)
Bestyrelsesmedlem Winnie Kjærsgaard	(på valg i 2022)
1.Suppleant Mads Nielsen	(på valg i 2022)
2.Suppleant Sashia Guerrier	(på valg i 2022)

Ad punkt 8. Eventuelt.

En andelshaver nævnte at der var blevet oplevet bankelyde i andelshaverens andelsbolig og spurgte til om andre kendte til problemet. Der var umiddelbart ingen på generalforsamlingen som kendte til det, men hvis det blev ved med at være et problem, så kunne andelshaveren kontakte bestyrelsen.

En andelshaver nævnte at man skulle være opmærksom på at lukke ejendommens bagdøre. Der var observeret rotter i området.

Der fremkom spørgsmål til foreningens altanprojekt. Bestyrelsesformanden forklarede at dette ville blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien.

Da der ikke fremkom yderligere under punktet eventuelt takkede AMD for god ro og orden og saglig debat på generalforsamlingen og hævdede generalforsamlingen kl. 20:15.

Ovenstående referat er skrevet jf. vedtægtens § 25.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemId, jf. foreningens tegningsregler.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Anton Mathias Dettmann

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:56448800

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-28 12:05:48Z

NEM ID 

Anton Mathias Dettmann

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:56448800

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-06-28 12:05:48Z

NEM ID 

Winnie Louise Sterndorff

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-900163138754

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-06-28 13:20:46Z

NEM ID 


Thomas Nicolaj Biering

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478818900

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-29 19:19:15Z

NEM ID 

Mogens Wittrup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-365330210050

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-07-04 12:27:42Z

NEM ID 


Simon Brandt Zargari

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-681859526252

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-07-06 16:49:30Z

NEM ID 

Rasmus Fangel Vestergaard

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-339029426425

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-07-07 06:29:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CQGID-IJKOH-HIZBQ-B4PBD-ALLKE-6PYUN

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 tidsstempelt 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>

A/B Woltershus Generalforsamling

Bestyrelsens beretning

Kære allesammen, endnu et år er gået, og det er nu tid til igen at mødes til vores årlige generalforsamling. Vi er stadig påvirkede af covid-19 restriktioner, dog har det i år været muligt at rykke indendørs.

***** For at få lov til at afholde vores generalforsamling i Kvarterhuset er det et krav, at alle møder op med coronapas eller et max 72 timers negativt testsvar. *****

Større projekter og pludselige vedligehold

Vi godkendte sidste år en stor renovering af vores fortrapper, som vi desværre blev nødt til at sætte i bero på grund af andet presserende vedligehold, som vi blev gjort opmærksomme på. Vores rør i kælderen er i mange år ikke blevet vedligeholdt tilstrækkeligt, og det begynder at vise sig. Vi har indgået en serviceaftale med C5 VVS, som løbende underretter os om fejl og mangler. Det vil sige, alt som bør og skal udføres – og omfanget er enormt og udmattende. Det var i samme forbindelse, at vi blev gjort opmærksom på, at der kunne være asbest i rørføringen i kælderen, hvilket senere tests desværre bekræftede. I samme forbindelse fik vi foretaget prøver af støvet på loftet, hvilket desværre også viste tegn på farlige stoffer, dog i meget beskedne koncentrationer. Alle gang- og fællesarealer på loftet er blevet støvsuget og rensat.

Altaner

Sidste år afholdt vi også to beboermøder om altaner, men da det kom til at indkalde til en endelig afstemning, blev vi forhindret af forsamlingsforbuddet. Vi vil snarligt og i samråd med DEAS indkalde til en ny afstemning om, hvorvidt vi ønsker altaner i vores forening eller ej.

Nyt lån, men uændret husleje.

Bestyrelsen har i samarbejde med DEAS og Jyske Bank opsagt et af foreningens lån og indgået aftale om et nyt lån med fast lav rente, som vil give os en enorm tryghed i fremtiden. Det var et af foreningens to lån, som stod til genforhandling, da afdragsfriheden var sat til at udløbe senere i år, og det var derfor nødvendigt med en hurtig beslutning. Tak til alle, som afgav stemme med fuldmagt til den ekstraordinære generalforsamling og dermed sikrede vores forenings økonomi langt ud i fremtiden. Fra april 2021 startede vi med at afdrage på det nye lån, hvilket betyder, at for første gang i Woltershus' historie betaler vi nu af på hele vores bankgæld. Fantastisk!

Men hvad skete der med den huslejestigning vi stemte ind i 2019?!

I 2018-2019 blev en række lån omlagt og samlet til fordel for foreningens økonomi, efter der blev stemt om det til generalforsamlingen. For at være sikker på at vi havde råd til at betale af på vores lån i fremtiden, blev det i 2019 vedtaget, at boligafgiften skulle stige med 10 % over fem år med start fra 1. januar 2020. Denne forøgelse af boligafgiften blev dog aldrig sat i gang – og efter genforhandlingen af vores nye lån i år, lader det til, at vi faktisk kan betale af på hele vores bankgæld, uden at det bliver nødvendigt med en forøgelse af boligafgiften.

Diverse

Corona-pandemien har betydet, at man har opholdt sig mere hjemme end normalt, hvilket har gjort, at vi har kunne se og især høre hinanden lidt mere. Husk nu, at vi har en fælles husorden til gavn for os alle – snak sammen, sæt jer ind i hinandens situation, og prøv at vise lidt ekstra hensyn i denne tid :)

Denne tid har også ført til et øget salg af lejligheder. Vi ønsker alle fraflyttere alt muligt held og lykke med deres nye hjem og siger velkommen til alle jer nye, som er kommet til.

Forslag hensættelse af reserver 2021

21. maj 2021 16:23

Kære bestyrelsen, formand og andelshavere.

Forslag til vedtægter § 31 Regnskab eller helt andet sted hvor man finde det mere logisk.

Beslutning eller forslag om at holde andelskronen kunstigt nede i forbindelse med værdiregulering på ejendom.

Hensættelse af reserver skal ikke overstige 5 % af ejendomsværdien i kommende regnskaber, med mindre der foreligger en konkret renovation eller vedligeholdelse plan som overstige 5%, skal drøftes med andelshavere og godkendes på ekstra eller generalforsamlingen.

Venlig hilsen
Rustam Frusts

Ændring til formulering i Husorden under punktet “Hund uddybet”

“Hund uddybet”

Nuværende ordlyd

Ingen hunde må luftes i gården, og alle hunde skal føres i snor på ejendommens område, og evt. efterladenskaber på området skal straks fjernes af hundens ejer. Skader forårsaget af dyret skal ligeledes udbedres af dyrets ejer.

- Klager over gener i denne forbindelse, skal indgives skriftligt og i underskrevet stand.

Ændres til følgende

Hunde må tage ophold i gården iført snor. Og under opsyn af ejer.
Evt. efterladenskaber på området skal straks fjernes af hundens ejer.
Skader forårsaget af dyret skal ligeledes udbedres af dyrets ejer.
Klager over gener i denne forbindelse, skal indgives skriftligt og i underskrevet stand til bestyrelsen.

Forslag stillet af
Søren, Alma, Asta & Winnie Sterndorff

Forslag angående naborøg 2021

19. maj 2021 14:08

Kære bestyrelsen, formand og andelshavere.

Forslag angående naborøg til vedtægt ændring, en paragraf for sig selv, eller kan skrivse ind under paragraf 12 som underpunkt. 12.3

Om naborøg

Hvis der ryges indendørs i lejligheder, kan røgen brede sig til overbo, underbo og nabo. Røgen kan brede sig via ventilationssystemet samt sprækker og utætheder i bebyggelsen. Omkring en tredjedel af dem, som bor i lejlighed, bliver udsat for naborøg dagligt eller af og til.

Hvis der ryges indendørs i lejligheder og rækkehuse, kan røgen brede sig til naboerne. Røgen kan trænge gennem utætheder ved rørgennemføringer, ventilationsskakte, sprækker i gulve, hulrum i etageadskillelsen mm.

I nogle tilfælde kan røgen også trænge ind udefra, hvis der ryges nær vinduer og døre. Naborøg kan således også være en udfordring, hvis der ryges på altaner, på fælles svalegange eller en terrasse som støder op til nabohuset.

Tobaksrøg kan sprede sig mellem lejligheder

Danske forskere har målt, hvordan tobaksrøg bredte sig til naboerne, når de tændte to cigaretter i en lejlighed. Forsøget viste, at:

- 9 pct. af de mindste partikler trængte op til overboen
- 2 pct. sivede ned til underboen
- 1 pct. spredte sig til naboen



Mange ældre ejendomme er blevet mere tætte udadtil, idet de har fået nye vinduer og nyt tag. Desuden er etageadskillelsen ofte blevet gennembrudt i forbindelse med, at der er indlagt varme, vand og elektricitet. Alt i alt medfører det, at en stor del af luften i en lejlighed kommer fra andre lejligheder og trappeopgangen. Og hvis luften er forurenset med tobaksrøg, bliver naboerne udsat for naborøg.

Lejligheder får 'brugt' luft fra hinanden

I lejligheder tilføres hele tiden ny luft. En dansk undersøgelse viste, at i ældre bygninger tilføres en væsentlig del af luften fra trappen og naboernes lejligheder. Forskerne målte, at ca 20 pct. af luften blev tilført fra underboen.

Cirka halvdelen kom fra trappeopgange og kun omkring 10 pct. kom udefra.



Hver fjerde beboer i lejligheder er udsat for naborøg

En dansk undersøgelse fra 2020 viser, at 27 procent af dem, der bor i lejlighed, bliver udsat for naborøg. Heraf svarer 4 procent, at der dagligt trænger tobaksrøg fra naboer ind i deres hjem.

Fra <https://www.cancer.dk/forebyg/undga-roeg-og-rygning/passiv-rygning/naboroeg/om-naboroeg/>

Voksne og passiv rygning

Tobaksrøg indeholder mere end 7000 forskellige stoffer – omkring 70 af dem er kræftfremkaldende. Når man indånder luft, der er forurenet med tobaksrøg føres nogle af stofferne fra røgen via lungerne over i blodet. Med blodet føres de ud i hele kroppen, hvor de kan gøre skade. Passiv rygning øger risikoen for lungekræft, slagtilfælde, hjertesygdom og luftvejssygdom.



Tobaksrøg forurener luften

Når der ryges indenfor bliver luften forurenet med tobaksrøg. Tobaksrøg er en kompleks blanding af mere end 7000 forskellige stoffer. Flere hundrede af stofferne er giftige, og ca. 70 er kræftfremkaldende. Man er udsat for passiv rygning, hvis man indånder luft, der er forurenet med tobaksrøg.

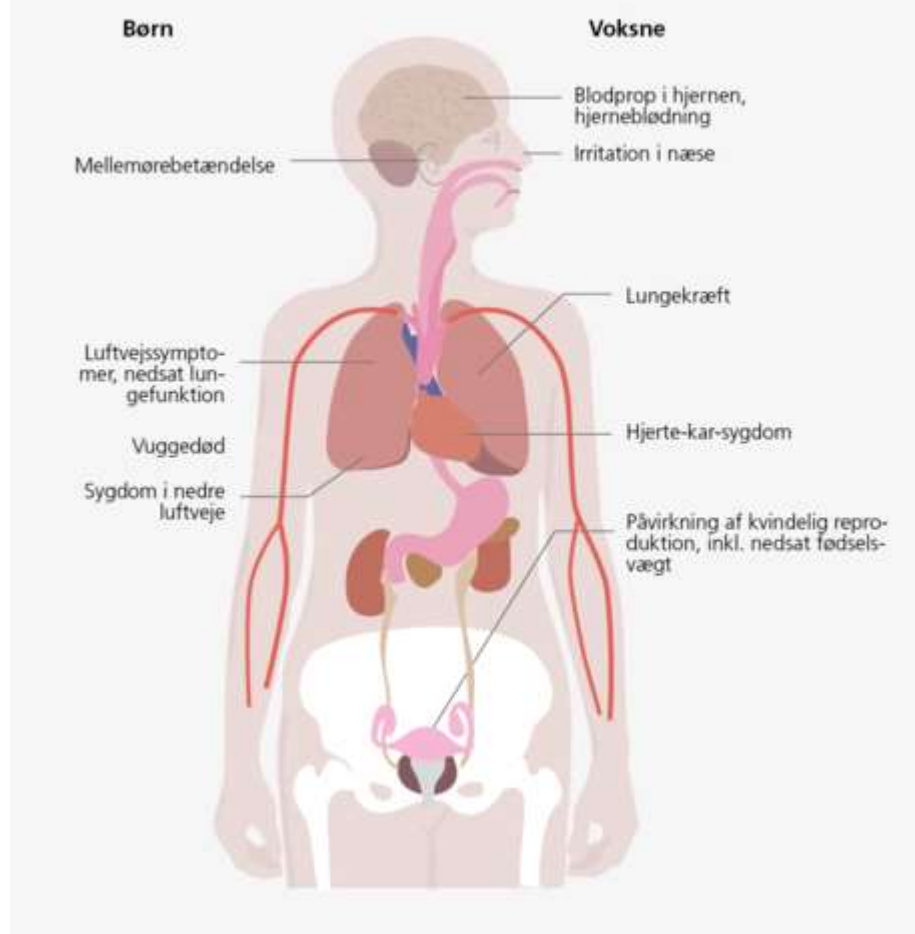
Helbredskonsekvenser

Voksne, der er udsat for passiv rygning, har øget risiko for:

- Lungekræft
- Luftvejssygdomme
- Hjerte-sygdom
- Slagtilfælde (blodprop i hjernen og hjerneblødning)

Dertil kommer de akutte skadevirkninger såsom lugtgener og irritation i næse.

Passiv rygning og sygdomme



Røgens stoffer føres ud i hele kroppen

Når man indånder tobaksforurenet luft vil de største partikler fra tobaksrøgen sætte sig i næse og hals. De lidt mindre partikler sætter sig længere nede i lufrørene og lungerne. De mindste partikler er så små, at de kan trænge fra lungerne over i blodet, hvorfra de føres ud i hele kroppen og kan gøre skade.

Akutte skadevirkninger

Undersøgelser har vist, at selv kortvarig udsættelse for tobaksrøg påvirker blodet og blodkarrene. Efter 20-30 minutters udsættelse for passiv rygning har forskerne eksempelvis målt skader, der øger risikoen for blodpropper.

Fra <https://www.cancer.dk/forebyg/undga-roeg-og-rygning/passiv-rygning/fakta-om-passiv-rygning/passiv-rygning-og-helbred/voksne/>

<https://www.cancer.dk/forebyg/undga-roeg-og-rygning/passiv-rygning/fakta-om-passiv-rygning/passiv-rygning-og-helbred/boern/>

<https://www.cancer.dk/forebyg/undga-roeg-og-rygning/passiv-rygning/fakta-om-passiv-rygning/passiv-rygning-og-helbred/gravide/>

Rygning under vinduer i gården

Jeg har også oplevet ofte at der ryges under vinduer i gården, og røg siver ind til lejlighed. Det sker typisk når der er varmt udenfor og man vil have frisk luft, derfor står vinduer åbent... også om natten.

Grænsen mellem personlig frihed og hensyn til andre

Når man udsætter andre for kræftfremkaldende giftstoffer hvor går så grænsen mellem den personlig frihed og ansvaret for andres sundhed?

Forslag 1 - Andelsforening lejligheder er rygerfri

- At vedtage vores andelsforening røgfri ved at indføre forbud mod rygning i lejlighederne for nuværende beboere og fremtidige beboere. Som kan resultere at vores andelsforening kendt og mere attraktivt.
- Sanktioner
Alle eventuelle klager over rygning plage bedes sende til bestyrelsen via e-mail. Der vil dog foreslås at naboer taler sammen og forsøger at løse problemer i mindelighed inden skriftlige klager til bestyrelsen. Disse klager kan have samme effekt som alle øvrige klager over andelshavere. Se vedtægter § 20.

Forslag 2 - Forbud mod rygning I lejligheder for ny andelshavere, dvs flydende overgang...

- At vi vedtager et rygeforbud kun for kommende andelshavere. Dette vil gøre gradvis overgang til rygefri andelsforening.
På den måde kan vi slippe for en kedelig overraskelse når nye folk flytter ind, specielt hvis man ikke tidligere havde nogle gener i forbindelse med tobaksrøg.
- Sanktioner
Alle eventuelle klager over rygning plage bedes sende til bestyrelsen via e-mail. Der vil dog foreslås at naboer taler sammen og forsøger at løse problemer i mindelighed inden skriftlige klager til bestyrelsen. Disse klager kan have samme effekt som alle øvrige klager over andelshavere. Se vedtægter § 20.

Forslag 3 - Rygning I gården

- At vi vedtager, og hænger skilte op i gården, at der IKKE må ryges tæt ved vinduer, bl.a. hvor folk sidder på bænkene tæt ved muren.
- At beboerne skal trække ind i midten af gården, f.eks. omkring grill området, derudover det hjørne ved vaskeriet laves om til cykelparkering eller bruges arealet på en anden måde.
- Sanktioner
Alle eventuelle klager over rygning plage bedes sende til bestyrelsen via e-mail. Der vil dog foreslås at naboer taler sammen og forsøger at løse problemer i mindelighed inden skriftlige klager til bestyrelsen. Disse klager kan have samme effekt som alle øvrige klager over andelshavere. Se vedtægter § 20.

Forslagene er ikke skrevet i cement, og må gerne modificeres.

Venlig hilsen
Rustam Frusts

Storskraldsrum fjernes.

Begrundelse:

Jeg synes efterhånden at vores storskraldsrum i gården giver flere problemer end glæder til Andelshaverne. Det ser jo forfærdeligt ud, tager meget plads, og der bliver meget ofte lagt ting der bestemt ikke er "Børnevenlige"

Vi er jo så heldige at bo 350 m fra Genbrugspladsen, skal vi ikke bare benytte den i stedet.

Desuden koster Storskraldsrummet Andelshaverne, en hel del penge at administrere årligt. De penge kan vi bruge til STORT legetøj, eller hvad vi nu alle sammen bliver enige om.

Mvh
Jens Hauschildt
Holmbladsgade 50, 4. tv

Forslag til nyt vaskeri A/B Woltershus

Jeg stiller et forslag til den kommende generalforsamling, som omhandler et nyt og mere effektivt vaskeri. Forslaget har jeg valgt at stille, da vi i foreningen ofte har været udfordret af vasketider, som bliver taget, vaskenøgler, som forsvinder, og problemer med, at maskinerne ikke virker optimalt ofte til stor frustration for os brugere. Disse problemer vil for fremtiden forhåbentligt elimineres, hvis der stemmes ja til det nye forslag.

I sagens kerne omhandler det, at vi vil gå fra at vaske gratis og over til en **brugerbetalt vask**.

Der er på baggrund af dette indhentet tilbud på tre professionelle løsninger, hvor bestyrelsen så vil vælge den løsning, som passer os bedst praktisk og økonomisk.

Prisen pr. vask og tørring, hvis vi vælger at få et nyt vaskeri, kan ende med at ligge mellem **10 og 15 kr.**, afhængigt af hvilket tilbud bestyrelsen vælger.

(De tre tilbud kan ses længere nede i teksten)

Tilbuddene er fra:

www.nortec.dk

www.leasebusiness.dk

www.electroluxprofessional.com

Lidt om hvad vi kan få:

Vi vil få stillet to vaskemaskiner og en tørretumbler til rådighed samt et helt nyt elektronisk bookingsystem. Det vil være muligt at booke over app eller via chip, afhængigt af hvilken model der vælges.

Vaskemaskinerne vil have en kapacitet på 8 kg, så der vil være mulighed for at vaske dyner samt andre større ting.

Tidsforbruget for en normal bomuldsvask på 40 grader vil ligge på omkring de 40-50 minutter afhængigt af, hvilket tilbud der vælges.

I tilbuddet fra **Nortech** vil man også kunne tilkøbe sig vaskemiddel, som er allergivenligt, og maskinerne vil selv dosere og dermed undgå overdosering.

Forslag til afstemning er:

1. **Ønskes der et nyt fælles brugerbetalt vaskeri i foreningen? Ja/Nej**

De tre tilbud:

Nortec:

Total Care aftale til **2344kr** månedligt inkl. moms for fri vask og tørring.

Vi får stillet to vaskemaskiner, en tørretumbler samt et nyt bookingsystem, 24/7-service og reparation af maskinerne. 10-årig aftale.

Der kan tilkøbes automatisk sæbedossering for *3 kr.* pr. vask.

Leasy:

15 kr. pr. vask og tørring.

Vi får stillet to vaskemaskiner, en tørretumbler, et nyt bookingsystem samt service og reparation til rådighed til prisen. 10-årig aftale.

Electrolux:

Leasingaftale til **1300 kr.** månedligt inkl. moms + 10 % restværdi. Fri vask og tørring. 10-årig aftale

Leasingaftale til **2400 kr.** månedligt inkl. moms + 10 % restværdi. Fri vask og tørring. 5-årig aftale

15 kr. pr. vask og tørring. 10-årig aftale

Vi får stillet to vaskemaskiner og en tørretumbler til rådighed til prisen.

Bookingsystem koster *4420 kr.* årligt.

Etablering af web-licens samt brik læser koster *10315 kr.*

Tilkøb af brikker pr. styk *50 kr.*

Web-booking + mobilabonnement kan tilkøbes for *4100 kr.* årligt.

(OBS: 10 % restværdi betales ved afslutning af aftalen. $134900/10 = 13490$ kr.

De 134900 kr. er selve anskaffelsesprisen for maskinerne.)

