

## Referat af ordinær generalforsamling 2023 i Andelskollegiet ved DTU - Akademivej

Afholdt den 20. april 2023 kl. 17.30  
i foreningens fælleshus

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beretning fra bestyrelsen (vedlagt som bilag).
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsprotokollat samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Behandling af indkomne forslag
  - a) Forslag til andelshavers vedligeholdelsespligt jf. bilag 2.
  - b) Forslag til ændring af paragraf 18 Eksklusion jf. bilag 3
  - c) Forslag til ændring af paragraf 10 Vedligeholdelse jf. bilag 4
  - d) Forslag til tilføjelse til paragraf 13 Husorden jf. bilag 5
  - e) Forslag til ændring af paragraf 14 overdragelse jf. bilag 6
  - f) Forslag om etablering af nyt skraldeskur jf. bilag 7 og 8 (NÆSTE - Præsentation og referencer)
5. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen jf. § 24.  
På valg er:
  - 6 a. valg af formand  
- Mads Aggerstrøm Friis (på valg i 2024)
  - 6 b. valg af bestyrelse  
- Marie Louise Gram (på valg i 2024)  
- Victor Brandsen (på valg i 2024)  
- Marike Øie Bischoff (på valg i 2023)  
- Kristoffer Bentsen (på valg i 2023)
7. Valg af administrator, jf. § 27.
8. Valg af revisor, jf. §29,
9. Eventuelt

Philip Jensen fra Cobblestone bød velkommen til de fremmødte.

I alt 14 lejligheder (heraf 3 ved behørig fuldmagt) ud af 72 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til 19,4%.

### Ad 1. Valg af dirigent og referent

Philip Jensen fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

***Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.***

## **Ad 2. Beretning fra bestyrelsen**

Formand Mads Aggerstrøm Friis henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, som også blev gennemgået i hovedtræk. Denne er også vedlagt som bilag.

Efter afklaring af spørgsmål blev beretningen efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

## **Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport**

Dirigenten kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2022 med et resultat på kr. 1.372.850 før afdrag.

Regnskabet for 2022 indeholdt stigning i boligafgift på 2% pr. 1/6 og det blev oplyst, at den særskilte opkrævning til fælleshus var fjernet.

Det blev oplyst, at foreningens regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, som følge af ny årsregnskabslov. Ejendommen (under aktiver) indregnes i år til kostpris, hvor den tidligere var indregnet til dagsværdi. Andelsværdi og årets resultat er ikke påvirket af ændringerne.

Bestyrelsen indstillede at fastholde en andelskrone på 1,65 og have en reserve på 15.315.789. Dette på grund af kursregulering. Et lån der snart skal refinansieres, samt fremtidige projekter, som ventilation, faskiner, nyt tag.

Årsrapporten og en andelskrone på 1,65 blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 4. Forslag**

*Forslag a, b, c, d, e og f ligger som bilag i forlængelse af nærværende referat.*

##### **Forslag a)**

Forslag til andelshavers vedligeholdelsespligt jf. bilag 2.

Formanden præsenterede forslaget, som sådan ikke var noget nyt, men blot en præcisering af gældende vedligeholdelsespligt. Dokumentet med præcisering ligger på foreningens hjemmeside og bliver udleveret til nye medlemmer.

For at holde kollegiet flot og fungerende er der en række ting som beboeren/andelshaveren har ansvar for. Det overordnede ansvar står i kollegiets vedtægter §10. Herunder er defineret specifikke ansvarsområder:

Enhver har til ansvar at renholde og rydde op på sine udendørs arealer, således at kollegiet fremstår pænt. Dette gælder f.eks.:

- Terrasser, altaner samt arealet foran hoveddøren må ikke bruges som opbevaringsplads.
- I stuelejligheder skal andelshaver sørge for lugning af ukrudt på terrasse og i egen hæk.
- I stuelejligheder skal andelshaver sørge at hækken bliver klippet minimum en gang årligt inden 1. august, både siderne og højden. Højden af egen hæk ud til vejen og ind mod naboer skal klippes til mellem 110 og 130 cm.
- I lejligheder på 1. og 2. sal skal andelshaver sørge for at rense glas, trægulvet skal renses for snavs og alger og derefter behandles med linolie, og gelænderet skal renses for snavs og alger, slibes og derefter behandles med linolie. Alt dette skal gøres minimum en gang årligt inden 1. august.

Andelshaver har desuden pligt til at indberette fejl og defekter på kollegiet og i egen lejlighed til bestyrelsen i fald, at disse har relevans for foreningen. Andelshaver har desuden pligt til jævnlige at udlufte sin gulvvarme og radiator.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte.

##### **Forslag b)**

Forslag til ændring af vedtægternes paragraf 18 Eksklusion jf. bilag 3

Formanden motiverede forslaget og gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ønskede flere redskaber for at andelshaverne overholder sin vedligeholdelsespligt uden at der skal trues med eksklusion.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at for en vedtægtsændring endeligt kan vedtages, så krævede det at halvdelen af alle medlemmerne deltog og det var ikke tilfældet. Derfor kunne forslaget foreløbigt vedtages, og tages op på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

##### **Forslag c)**

Forslag til ændring af vedtægternes paragraf 10 Vedligeholdelse jf. bilag 4

Dirigenten gjorde opmærksom på, at for en vedtægtsændring endeligt kan vedtages, så krævede det at halvdelen af alle medlemmerne deltog og det var ikke tilfældet. Derfor kunne forslaget foreløbigt vedtages, og tages op på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

**Forslag d)**

Forslag til tilføjelse til paragraf 13 i Husordenen jf. bilag 5

Forslaget kom af henvendelse om røglugtgener fra en lejlighed.

Ændring fra Husordenen § 13

13.1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husordenen, m.v.

13.2.

Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningens ejendom.

Ændring til ny Husordenen § 13

13.1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husordenen, m.v.

13.2.

Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningens ejendom.

13.3.

Det er ikke tilladt at ryge indendørs i egen lejlighed, på svalegange, i opgange, i kælder eller i fælleshuset. Det er tilladt at ryge på egen terrasse eller altan.

Efter udsendelsen af forslaget er vi blevet kendt med, at hvis der skal forbydes at ryge i lejlighederne, så kræver det alles godkendelse. Derfor blev forslaget ændret til

Ændring til ny Husordenen § 13

13.1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husordenen, m.v.

13.2.

Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningens ejendom.

13.3.

Det er ikke tilladt at ryge på svalegange, i opgange, i kælder eller i fælleshuset. Det er tilladt at ryge på egen terrasse eller altan.

Der blev opfordret til, at begrænse rygning i de enkelte lejligheder, så det ikke er til gene for naboer.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at for en vedtægtsændring endeligt kan vedtages, så krævede det at halvdelen af alle medlemmerne deltog og det var ikke tilfældet. Derfor kunne forslaget foreløbigt vedtages, og tages op på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

**Forslag e)**

Forslag til ændring af vedtægternes paragraf 14 overdragelse jf. bilag 6

Efter udsendelsen af forslaget, er vi blevet kendt med, **at forslaget ikke kunne vedtages uden alles godkendelse jf. § 21,3, hvorfor forslaget udgik.**

**Forslag f)**

Forslag om etablering af nyt skraldeskur jf. bilag 7 og 8 (NÆSTE - Præsentation og referencer)

Formanden præsenterer forslaget om nyt kombineret skralde- og redskabsskur, der kan håndtere alle disse behov.

Skraldeskuret vil blive placeret hvor det nuværende står, men udvidet til også at inkludere de to nærmeste parkeringspladser, hvoraf den ene allerede er afspærret for adgang til skraldegården. Bestyrelsen håber at kunne retablere den mistede parkeringsplads ved at ændre parkeringen mellem stien til nabokollegiet/børnehaven og det fjerneste cykelskur til skråparkeringen.

Ved at udvide grundarealet for skraldeskuret vil det være muligt at oprette tre separate rum til

- Storskrald og farligt affald
- Redskabsskur
- Resterende affalds fraktioner

Skuret vil blive opført med skydedøre ud mod vejen der kan aflåses og med fladt tag. Der vil blive opsat indendørs belysning og skiltning med sorteringsvejledninger. På den måde vil skuret kun kunne benyttes af foreningens beboere og opfordre til en bedre orden.

Enkelte mente umiddelbart at det lød dyrt, men en god ide og løsning.

I forslaget afsættes 750.000 kr. i budgettet for 2023 til at opføre et skralde/redskabsskur med udgangspunkt i tilbuddet fra Næste. Foreningen har over den seneste årrække allerede sparet op til projekter som dette. Betalingen vil derfor ske af foreningens opsparing og vil ikke medføre en huslejestigning.

Der var i projektet også indeholdt udgift til at rådgiverne stod for myndighedsgodkendelse. Arbejderne forventes at blive efter faskine projektet, som forventes over sommeren.

Efter afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget med 14 stemmer for.

**Ad 5. Fremlæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik og kommenterede årets budget for 2023.

Hertil supplerede formanden, at internet og antennebidrag kommer til at stige fra 30kr. pr. måned til 50kr. pr. måned.

Sidste års budget indeholdt en stigning i boligafgift på 2% pr. 1/6 2022. Denne stigning vil få fuld effekt af i 2023. Der var forslået en uændret boligafgift.

Der var afsat 400.000kr. til løbende vedligeholdelse og afsat 2.737.375kr. til større projekter.

Budget med underskud efter afdrag på kr. 1.097.523 blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte. Underskuddet ville blive dækket af foreningens opsparrede likvide midler.

**Ad 6. Valg af bestyrelse**

Følgende var på valg:

- Kristoffer Bentsen, ønskede ikke at genopstille, da han var blevet færdig.
- Marike Øie Bischoff ønskede at genopstille

Til bestyrelsen blev valgt:

- Marike Øie Bischoff
- Jacob Pilegaard Justesen

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| - Mads Aggerstrøm Friis (formand) | (på valg i 2024) |
| - Victor Brandsen                 | (på valg i 2024) |
| - Marie Louise Gram               | (på valg i 2024) |
| - Jacob Pilegaard Justesen        | (på valg i 2025) |
| - Marike Øie Bischoff             | (på valg i 2025) |

Som suppleanter blev valgt Mathilde Arentsen og Asger Bjerregaard Petersen begge for 1 år.

**Ad 7. Valg af administrator**

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

**Ad 8. Valg af revisor**

Redmark blev genvalgt som revisor.

**Ad 9. Eventuelt**

- Der blev spurgt til hvilken nøgle der skulle bruges til udluftning af radiatorer. Hertil blev svaret en firkantet i de små lejligheder.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 19.00.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument.

# Årsberetning for 2022

2022 har budt på et produktivt år for den nye bestyrelse. Ved generalforsamlingen i 2021 afgik den siddende formand, som over en lang årrække har drevet foreningen, hvilket der skal lyde en tak for. Dette betød imidlertid også at der blev sammensat en ny bestyrelse af friske beboere, der sammen med enkelte gengangere har pustet nyt liv i foreningsarbejdet. Bestyrelsen har haft stor fokus på at få indarbejdet nogle gode arbejdsrutiner og skabt et godt sammenhold. Dette har betydet at bestyrelsen har kunnet nå at gennemføre en del projekter det forgangne år:

## Hjemmesiden

Sammen med en oprydning og systematisering af alle foreningens dokumenter har bestyrelsen fået overhalet hele foreningens hjemmeside. Dette har b.l.a. muliggjort automatisk booking af fælleshuset, redigering af havedag tilmeldinger, ny side med information til andelshaver, intern bestyrelses wiki, oversættelser til engelsk m.f. Alle forbedringerne har vigtigst af alt gjort, at bestyrelsen skal bruge mindre tid på den daglige drift og kan bruge mere tid på de projekter, der skaber ny værdi for foreningen. Der er dog stadig flere ting at lave med hjemmesiden og også setuppet for vores internet. Så hvis man er interesseret i at være med til at drive hjemmesiden frem, sikre en høj opetid og fremtidige projekter som internet i fælleshuset skal man være velkommen i netgruppen, som fungerer uden at man er med i bestyrelsen.

## Fælleshuset

Vi har fået afsluttet renoveringen af køkkenet i fælleshuset og opdateret inventaret. Vi kigger dog løbende på hvordan fælleshuset bliver brugt, og vi modtager gerne forslag til forbedringer, så det kan blive ved med at være et samlingspunkt. Fælleshuset har næsten været booket hver weekend siden, det blev genåbnet og tendensen ser ud til at vare ved i 2023. Det er godt at se, at det bliver brugt. Generelt har de fleste også været gode til at gøre rent efter sig og melde hvis noget er gået i stykker. Så lad os blive ved med det, så vi kan blive ved med at have dette fælles gode uden at skulle have mere opsyn.

## Vedligehold

Foreningen har i løbet af 2022 skulle have adgang til mange af lejlighederne af flere omgange. Det betyder dog at vi har kunne afslutte udbedringen af både varmesystemet, vandskadede lysninger og sætningsskader. Kun enkelte lejligheder udestår som vil blive taget i løbet af 2023. Vi er dermed ved at være i bund med opgaver, der knytter sig til børnesygdomme i bygningens design.

## Ventilation

Bestyrelsen er klar over at flere lejligheder oplever lugtgener eller manglende ventilation. Bestyrelsen er i gang med at afklare hvad der kan gøres for at afhjælpe dette. Vi arbejder i to spor: På kort sigt at få rengjort og indreguleret ventilationen så vi får det bedst mulige ud af det system, vi allerede har. På længere sigt ser vi dog også på udskiftning af anlægget til et mere moderne med varmegenindvinding så energiforbruget kan optimeres og støj og træk minimeres. Den langsigtede plan vil blive indtænkt i samme projekt som udskiftning af tagpappen, som forstår i 2025. Den kortsigtede plan håbes at kunne igangsættes hurtigst muligt men har afventet, at bestyrelsens ressourcer ikke længere er ophængt på de tidligere nævnte vedligeholdelsesprojekter.

## Faskiner

De sidste godkendelser fra kommunen og regionen er endelig faldet på plads. Projektet er derfor nu ved at blive sendt i udbud af DTU og vi håber at kunne gå i jorden hen over sommerferien. Vi vil udsende et separat skriv så snart vi har den endelig tidsplan for projektet. Der skal dog regnes med større gener i forbindelse med projektet i det, at hele græsplænen på den østlige side af fælleshuset samt parkeringspladsen foran denne skal graves op. De tidligere udførte miljøboringer har vist at kun en del af vores grund er forurennet. Planen er derfor også at fjerne alt den forurenede jord, så grunden fremadrettet ikke længere vil være kategoriseret som forurennet. Dette vil gøre alle fremtidige graveprojekter for foreningen væsentligt nemmere at søge tilladelse til og billigere at håndtere. Den ekstra bortskaffelse af forurennet jord vil ikke bekoste os yderligere end den allerede fastsatte ramme for projektet.

## Internet/Ladestandere

I forbindelse med etablering af faskinerne vil der blive lagt nye trækrør til fælleshuset og parkeringspladsen. Dette samme med ny kontrakt med K-net, der forhåbentlig kan underskrives i år, vil gøre det muligt at etablere internetadgang i fælleshuset.



Trækrørne til parkeringspladsen anlægges, så der på sigt kan etableres ladestandere til el-biler uden yderligere større gravearbejder.

## Viceværtordning:

Vi er den 1. april 2023 startet op med den nye viceværtordning fra Plan1 og fast rengøring af opgange/svalegange fra PlusRen. Hvis fælleshuset ikke er rengjort efter leje, vil PlusRen også forstå rengøringen af dette på lejers regning. Dette er med til igen at mindske den daglige drift for bestyrelsen væsentligt, så vi kan bruge vores energi der, hvor det giver mening. Så giv dem et smil når i møder dem rundt på foreningen. Vi vil dog gerne minde om, at ordningen kun er tænkt til foreningens fællesfaciliteter. Almindelig vedligehold af andelene vil andelshaver stadig selv skulle bistå.

## Varme/vand-regnskab

Foreningen er i 2023 skiftet over til WiseHome som leverandør af vores vand og varmeregnskaber. Dette har medført en årlig besparelse for foreningen og mulighed for at kunne følge med i ens forbrug på timebasis så vi lever op til den nye lovgivning. Der vil blive udsendt et separat skriv om hvordan man får adgang til sit forbrug så snart løsningen er rullet helt ud.

## Parkeringskontrol

2022 blev også året hvor foreningen fik parkeringskontrol. Efter en kort opstartsperiode med mindre tilretninger har vi sidenhen ikke haft nogen henvendelser om problemer. Kontakt til Copark fra bestyrelsen, i tilfælde af begrundet mistanke om uberettiget brug af parkeringspladserne er forløbet problemfrit, og Copark har undersøgt vores mistanke inden for rimelig tid.

## Affaldshåndtering:

2023 blev derimod året, hvor Lyngby Taarbæk kommune langt om længe har fået indført den nye skraldereform. Det betyder også, at vi endelig kender omfanget af containere, vi har brug for og dermed kan komme videre med renovering/udskiftning af vores skraldegård. Bestyrelsen har derfor stillet forslag til budgettet om et nyt skralde/redskabsskur. Der er udsendt separat skriv om dette i forbindelse med generalforsamlingen.

## Ventelisten

Vi har i 2022 ladet administrationen af vores venteliste overgå til vores administrator for igen at udnytte bestyrelsens tid bedst. Dette betyder også at der er et kontaktpunkt mindre for sælger så processen går både nemmere og hurtigere. Der er i 2022 solgt følgende antal lejligheder pr. kategori:

A: 12

B: 4

C: 1

Der er i skrivende stund 95 personer på ventelisten hvoraf 80 står som aktivt søgende. Dette er en stigning fra de sidste år. Vi ser dog at et større antal af lejlighederne bliver solgt uden om ventelisten. Dette mener vi i bestyrelsen er uhensigtsmæssigt, da det underminerer princippet i at have en venteliste og gør det nemmere for sælger at påtænke sig en ulovlig merpris uden foreningen opdager dette. Vi har derfor også stillet et vedtægtsændringsforslag for at imødekomme dette, men også samtidig respektere at der kan være situationer, hvor familiemedlemmer eller samlever bør have fortrinsret.

## Fremtiden

2022 har således være et yderst produktivt år for bestyrelsen. Vi håber at kunne holde momentum igennem 2023 også. For at den gode tendens kan blive ved, ser vi derfor gerne at vi får et nyt medlem ind i bestyrelsen i år. Det er god mulighed for at blive introduceret til arbejdet inden der kommer en større udskiftning i 2024 hvor den nuværende formand bl.a. træder af.

## Foreningens økonomi

Vi ser ind i en række af større projekter over de kommende år: ventilation, faskiner, nyt tag m.f. samt en refinansiering af foreningens ene lån i 2024. Det er derfor vigtigt vi bliver ved med at have en sund økonomi med luft til disse. Bestyrelsen indstiller derfor til at andelskronen ikke ændres i år. Der blev sidste år vedtaget en huslejestigning på 2%. Grundet det og at vi har fuldt ud afbetalt et af vores lån i 2022 mener vi dog at kunne fastholde boligafgiften i 2023. Der vil være en mindre stigning af internet/antenne bidraget grundet stigninger fra vores leverandører og vedligehold af eget udstyr.

## Vandskade

Vi har desværre oplevet en større vandskade på en af stuelejlighederne. Dette skyldes et brud på vandtilslutningen til cisternen. Vi vil derfor gerne minde andelshaver om også at være opmærksom på tilstanden af ens tekniske installationer i lejligheden og vedligeholde dem derefter. Så kan vi forhåbentlig undgå disse uheld i fremtiden. Skiftet til ny leverandør af vores vandregnskab vil også medføre, at denne overvågning er nemmere for den enkelte beboer fremadrettet.

# Forslag: Opdatering af andelshavers vedligeholdelsespligt

## Motivation

Vi har i foreningen generelt problemer med, at andelshavere ikke sørger for at klippe deres hæk, vedligeholde gelændere på altaner og rengøre altan-glasset for alger. Særligt den manglende hækklipning kan være generende for naboer. Derudover får manglende udendørs vedligeholdende ikke foreningen til at fremstå flot udadtil, og vi forsømmer dermed som forening vores forpligtelse over for DTU, som vi lejer grunden af.

I §10 er nævnt, at andelshaver har pligt til at foretage vedligeholdelsesarbejder (...) som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Det er denne, vi her ønsker at opdatere således, at bestyrelsen har bedre mulighed for at anvende den ved generalforsamlingen eventuelt vedtagne ændring af §18 Sanktioner ved forsømmelse af nedenstående vedligeholdelsespligter.

## Andelshavers vedligeholdelsespligt

For at holde kollegiet flot og fungerende er der en række ting som beboeren/andelshaveren har ansvar for. Det overordnede ansvar står i kollegiets vedtægter §10. Herunder er defineret specifikke ansvarsområder:

Enhver har til ansvar at renholde og rydde op på sine udendørs arealer, således at kollegiet fremstår pænt. Dette gælder f.eks.:

- Terrasser, altaner samt arealet foran hoveddøren må ikke bruges som opbevaringsplads.
- I stuelejligheder skal andelshaver sørge for lugning af ukrudt på terrasse og i egen hæk.
- I stuelejligheder skal andelshaver sørge at hækken bliver klippet minimum en gang årligt inden 1. august, både siderne og højden. Højden af egen hæk ud til vejen og ind mod naboer skal klippes til mellem 110 og 130 cm.
- I lejligheder på 1. og 2. sal skal andelshaver sørge for at rense glas, trægulvet skal renses for snavs og alger og derefter behandles med linolie, og gelænderet skal renses for snavs og alger, slibes og derefter behandles med linolie. Alt dette skal gøres minimum en gang årligt inden 1. august.

Andelshaver har desuden pligt til at indberette fejl og defekter på kollegiet og i egen lejlighed til bestyrelsen i fald, at disse har relevans for foreningen. Andelshaver har desuden pligt til jævnligt at udlufte sin gulvvarme og radiator.

# Forslag til ændring af §18 Eksklusion

## Motivation

Pt. er foreningens eneste mulighed for sanktionering af andelshavere, der forsømmer vedligeholdelsespligt, eksklusion. Dette er en temmelig hård sanktionering, og den giver ikke mening at tage i brug i forbindelse med mindre vedligeholdelsessager. Bestyrelsen ønsker derfor mulighed for at sanktionere mildere og samtidigt give mulighed for, at problemerne kan blive løst af professionelle på andelshavers regning. Der lægges op til, at viceværtsordningen kan bistå disse vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen ønsker samtidigt at give andelshavere bedre vilkår for at kunne opfylde vedligeholdelsespligt, herunder blandt andet at gøre bedre opmærksom på muligheden for lån af slibemaskiner (til træværk på altaner) og ved indkøb af hækkeklipper med ledning, som andelshavere kan låne.

## Original tekst:

### Eksklusion

#### § 18

##### 18.1.

Såfremt et medlem

- ikke betaler et eventuelt resterende indskud,
- kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne,
- groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt,
- hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer,
- i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris, end godkendt af bestyrelsen, eller
- et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet,

kan det pågældende medlem ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen.

##### 18.2.

Efter eksklusion, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage kollegieboligen/andelen og der forholdes som bestemt i § 14.

## Ændringsforslag:

### Sanktioner

#### § 18

##### 18.1.

Såfremt et medlem

- ikke betaler et eventuelt resterende indskud,
- kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne,
- optræder til skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer,
- i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris, end godkendt af bestyrelsen,
- forsømmer sin vedligeholdelsespligt
- bryder foreningens husorden
- bryder vilkår for brug af foreningens fælleshus eller
- gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at ophæve lejemålet.

##### 18.2.

Såfremt en andelshaver begår en eller flere af de i § 18 stk. 1 punkter kan bestyrelsen ud fra en individuel vurdering sanktionere andelshaver ved:

- Skriftlig advarsel
- Pålægge at misforholdet/skaden bringes i orden inden for en påkrævet tidsramme
- Pålægge erstatning svarende til udbedring af misforholdet/skaden
- Udbedring af misforholdet/skaden på et af bestyrelsen udpeget tidspunkt, og udført af en af bestyrelsen udpeget virksomhed, for andelshavers regning
- Eksklusion af foreningen, og brugsretten bringes til ophør

##### 18.3.

Efter eksklusion, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage kollegieboligen/andelen og der forholdes som bestemt i § 14.

# Forslag til ændring af §10

## Vedligeholdelse

### Motivation

§ 10 ændres således, at den passer til en evt. vedtaget ændring af § 18.

### Original tekst:

## Vedligeholdelse

### § 10

#### 10.1.

Andelshaveren har pligt til at vedligeholde kollegieboligen med maling, hvidtning og tapetsering, samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som udskiftning og fornyelse af gulve, køkkenborde- og skabe, hvidevarer, sanitet m.v.

#### 10.2.

Udskiftning af udvendige døre og vinduer samt gennemførelsen af alle større udvendige vedligeholdelsesarbejder, påhviler foreningen.

#### 10.3.

Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve, nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 18.



## Ændringsforslag:

### Vedligeholdelse

#### § 10

##### 10.1.

Andelshaveren har pligt til at vedligeholde kollegieboligen med maling, hvidtning og tapetsering, samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne.

Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som udskiftning og fornyelse af gulve, køkkenborde- og skabe, hvidevarer, sanitet m.v.

##### 10.2.

Udskiftning af udvendige døre og vinduer samt gennemførelsen af alle større udvendige vedligeholdelsesarbejder, påhviler foreningen.

# Forslag til ændring af §13 Husorden

## Motivation

Bestyrelsen modtager ofte klager over gener fra røglugt i lejligheder. Lugten kommer gennem ventilationssystemet, der deles mellem lejlighederne. Rygning i en lejlighed er dermed til gene for beboere, der ikke selv ryger i lejligheden, og det er ikke hensigtsmæssigt. For at afhjælpe dette problem foreslår bestyrelsen, at rygning forbydes indendørs i egen lejlighed. Reglen vil træde i kraft for hver enkelt lejlighed ved næste salg.

Da et rygeforbud i egen lejlighed er et rimelig stort indgreb, ønsker bestyrelsen af indskrive det i vedtægterne som et separat punkt og ikke bare i husordenen.

Det er allerede forbudt ved lov at ryge i opgange, svalegange og i fælleshuset. Dette nævnes nu også i under § 13.

## Original tekst:

### Husorden

#### § 13

##### 13.1.

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, m.v.

##### 13.2.

Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningens ejendom.

## Ændringsforslag:

### Husorden

#### § 13

**13.1.**

Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husorden, m.v.

**13.2.**

Det er ikke tilladt at holde husdyr i foreningens ejendom.

**13.3.**

Det er ikke tilladt at ryge indendørs i egen lejlighed, på svalegange, i opgange, i kælder eller i fælleshuset. Det er tilladt at ryge på egen terrasse eller altan.

# Forslag til ændring af §14 Overdragelse

## Motivation

Som det er lige nu, så har andelshaver ret til at indstille en køber ved salg før ventelisten. Man kan finde hvilken som helst mulig køber, inden potentielle købere på ventelisten kommer i betragtning. Idet vi har en velfungerende venteliste i foreningen, som folk betaler for, mener vi, at der bør laves en ændring i hvem man som andelshaver kan sælge til.

Det vil fortsat være muligt at sælge til søskende og personer, som man i de seneste seks måneder har haft fælles husstand med, før ventelisten tages i brug.

## Original tekst:

### Overdragelse

#### § 14

##### 14.1.

Fortrinsret til at overtage en andel og den hertil knyttede boligret, jfr. §3, gives i nedenstående rækkefølge.

1. Til en person andelshaveren har indstillet, som dokumenterer at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.
2. Til en person, der er opført på en af bestyrelsen ført venteliste, der dokumenterer at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.

Så snart andelshaver, eller dennes lejer, igangsætter proceduren for udbydelse af lejlighed via ventelisten, bortfalder andelshavers indstillingsret.

Generalforsamlingen fastsætter administrative retningslinjer for medlemmernes mulighed for internt at bytte de til andelene knyttede boliger, herunder i forbindelse med salg af andele.

##### 14.2.

Administrator skal godkende samtlige overdragelser og er berettiget til at beregne sig et passende gebyr/vederlag for at forestå overdragelsen og i den forbindelse påse, at alle bestemmelser i nærværende vedtægt overholdes i forbindelse med overdragelsen.

### 14.3.

Bestyrelsen har pligt til at føre den under pkt. 14.1.2. nævnte venteliste.

## Ændringsforslag:

### Overdragelse

#### § 14

### 14.1.

Fortrinsret til at overtage en andel og den hertil knyttede boligret, jfr. §3, gives i nedenstående rækkefølge.

1. Til en person som er beslægtet med andelshaveren i lige linje, er søskende eller til personer, der i de seneste seks måneder har haft fælles husstand med andelshaveren, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.
2. Til nuværende andelshavere på en af foreningens interne ventelister, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.
3. Til en person, der er opført på en af foreningens eksterne ventelister, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.
4. Såfremt forrige overdragelsesmuligheder ikke har ført til salg, har andelshaver mulighed for at indstille en person, som kan dokumentere at opfylde betingelserne i §3.1 eller §3.4.

### 14.2.

Administrator skal godkende samtlige overdragelser og er berettiget til at beregne sig et passende gebyr/vederlag for at forestå overdragelsen og i den forbindelse påse, at alle bestemmelser i nærværende vedtægt overholdes i forbindelse med overdragelsen.

### 14.3.

Bestyrelsen har pligt til at føre de under pkt. 14.1.2-3. nævnte ventelister.

# Forslag til etablering af nyt skralde/redskabsskur

## Motivation

Folketinget vedtog i slutningen af 2020 en ny lovgivning der pålægger alle at skulle sortere deres affald ens. Det er nu lykkedes LTK at få implementeret denne lov i år. Dette betyder at vi nu yderligere skal sortere madaffald, mælkekartoner og småt elektronik samt at restaffald bortfalder. Derfor har vi også fået flere containere til at håndtere dette.

Ud over den yderligere sortering har der længe været efterspurgt at kunne aflevere storskrald og farligt affald såsom maling i foreningen. Manglen på disse muligheder har flere gange resulteret i at der uhensigtsmæssigt er blevet stillet affald i vores skraldegård til gene for alle.

Den nuværende skraldegård er ikke i god stand og trænger til en kærlig hånd. Der har i sidste års budget været afsat penge til at renovere dette, når den nye skraldereform var blevet endeligt implementeret.

Slutteligt har foreningen et større antal haveredskaber m.m. til brug for den enkelte beboer og til havedage i foreningen. Dette er på nuværende tidspunkt opbevaret i opgang 1. Bestyrelsen er imidlertid blevet gjort opmærksom på, at dette ikke er tilladt ifølge brandmyndighederne. Der skal således findes en anden måde at opbevare disse på.

Vi vil derfor fra bestyrelsens side af forslå, at vi får etableret et nyt kombineret skralde- og redskabsskur, der kan håndtere alle disse behov.

Skraldeskuret vil blive placeret hvor det nuværende står, men udvidet til også at inkludere de to nærmeste parkeringspladser, hvoraf den ene allerede er afspærret for adgang til skraldegården. Bestyrelsen håber at kunne retablere den mistede parkeringsplads ved at ændre parkeringen mellem stien til nabokollegiet/børnehaven og det fjerneste cykelskur til skråparkeringen.

Ved at udvide grundarealet for skraldeskuret vil det være muligt at oprette tre separate rum til

- Storskrald og farligt affald
- Redskabsskur
- Resterende affalds fraktioner

Skuret vil blive opført med skydedøre ud mod vejen der kan aflåses og med fladt tag. Der vil blive opsat indendørs belysning og skiltning med sorteringsvejledninger. På den måde vil skuret kun kunne benyttes af foreningens beboere og opfordre til en bedre orden.

Bestyrelsen har allerede indhentet tilbud fra henholdsvis Naeste og Plan1. Begge tilbud ligger prismæssigt i samme størrelsesorden. Tilbuddet fra Naeste er dog et fastpristilbud for en totalentreprise, hvor prisen fra Plan 1 er på timebasis for totalrådgivning.

Bestyrelsen indstiller derfor til at der arbejdes videre med tilbuddet fra Naeste, da dette er mindst risikofyldt og lever op til alle vores behov.

## Forslag

At der afsættes 750.000 kr. budgettet for 2023 til at opføre et skralde/redskabsskur med udgangspunkt i tilbuddet fra Naeste. Foreningen har over den seneste årrække allerede sparet op til projekter som dette. Betalingen vil derfor ske af foreningens opsparing og vil ikke medføre en huslejestigning.

## Bilag:

Infofolder fra Naeste

## Mads Aggerstrøm Friis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mads Aggerstrøm Friis

Bestyrelsesformand

ID: c3d56ae1-dedc-410f-b3ff-1c911030b325

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 13:22:55

Underskrevet med MitID



## Jacob Pilegaard Justesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Pilegaard Justesen

Bestyrelsesmedlem

ID: 36006593-2550-4a7b-bf29-5ebd5ec55b59

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 15:14:13

Underskrevet med MitID



## Victor Brandsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Victor Alexander Brandsen

Bestyrelsesmedlem

ID: d1bcba22-be00-421f-aa6a-9048c73c3329

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 16:00:27

Underskrevet med MitID



## Marike Øie Bischoff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marike Øie Bischoff

Bestyrelsesmedlem

ID: 7885d55a-f7b2-43d5-b140-507b6bd6f6e2

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 11:06:55

Underskrevet med MitID



## Marie Louise Gram

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marie Louise Gram

Bestyrelsesmedlem

ID: 5c972be9-3bc4-4a0b-b237-4da53a32f31d

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 06:48:56

Underskrevet med MitID



## Philip Jensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Philip Jensen

Dirigent

ID: 97153333

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 15:18:23

Underskrevet med NemID

NEM ID