

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården

År 2025, den 22. oktober kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Korsika- & Milanogården i Krunch' selskabslokaler, Øresundsvej 14, 2300 København S.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, vedlagt i årsrapporten.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
3A. Afstemning om andelskronen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til værdiansættelse, bestyrelses-, revisions- og administrationshonorar til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - a) Forslag til andelskrone – afstemning under punktet Årsrapport.
 - b) Ny husorden til gennemgang og vedtagelse.
 - c) Vedtagelse i forhold til tørretumbler.
6. Valg til bestyrelsen.

Forperson Frederik Dreie Seidelin	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Bertram Løvskov van Gilse	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Michael Sæderup	på valg 2025 - genopstiller
Bestyrelsesmedlem Eirikur Snæbjörn Einarsson	på valg 2025 - genopstiller
Bestyrelsesmedlem Maria Dradrach Law	på valg 2025 - genopstiller
1. Suppleant Jesper Schleiss	på valg 2025
2. Suppleant René Johnny Hansen	på valg 2025
7. Valg af intern revision og suppleant. Henrik Bugge Skou og Ole Andersen – genopstiller begge.
8. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Forperson Frederik Dreijøe Seidelin bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt Pia Hallgren Münster-Swendsen fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, da der var repræsenteret 101 andelshavere, heraf 18 ved fuldmagt, ud af i alt 273.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning fremgik af årsrapporten for 2024/2025.

Der fremkom ingen kommentarer til beretningen, som blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Controller Linda Neumann fra Newsec gennemgik årsrapporten for året 2024/2025, som viste et overskud på 429.327 kr. Aktiver og passiver balancerer pr. 30. juni 2025 med 400.828.976 kr. Pr. samme dato viste årsrapporten en egenkapital på 398.682.708 kr.

Årsrapporten for året 2024/2025 blev herefter enstemmigt godkendt.

3A. Afstemning om andelskrone

Forpersonen motiverede bestyrelsens forslag til andelskronen, jf. forslag A. I hovedtræk var bestyrelsens forslag at overgå fra den eksisterende, fastholdte valuarvurdering til en ny valuarvurdering. Efter besvarelse af spørgsmål i den forbindelse blev der foretaget afstemning.

Afstemning blev delt over to omgange:

Første afstemning omhandlede, hvorvidt foreningen fremadrettet fortsat skulle benytte den eksisterende, fastholdte valuarvurdering som grundlag for andelskroneberegningen, eller om den nye valuarvurdering skulle benyttes hertil. Der blev foretaget skriftlig afstemning. Resultatet blev at 13 stemte for den fastholdte, 4 stemte blankt, og 84 stemte for at bruge den nye valuarvurdering.

Anden afstemning omhandlede, hvorvidt der ved brug af den nye valuarvurdering skulle være en reserve til imødegåelse af fremtidig værdiforringelse i andelskroneberegningen. Den nye valuarvurdering tager forbehold for vedligeholdelse på ejendommen jf. vedligeholdelsesplanen, og der var derfor ikke behov for en særskilt reserve til re-investeringer. Der blev stillet forslag om at stemme om tre muligheder for reserven til imødegåelse af værdiforringelse. Et forslag om 30 mill. kr., et forslag om 15 mill. kr. og et forslag om ingen reserve blev sat til afstemning. Der blev foretaget skriftlig afstemning. Resultatet blev at 3 stemte blankt, 5 stemte for en reserve på 30 mill. kr., 23 stemte for en reserve på 15 mill. kr. og 70 stemte for, at der ingen reserve skulle være.

På baggrund af ovenstående bliver årsrapporten tilrettet og uploadede på ProBo. Den nye andelskroneberegning på baggrund af valuarvurdering fra 2025 giver en andelskrone på 134,8248.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget, samt forslag til værdiansættelse, bestyrelses-, revisions-

og administrationshonorar til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Linda Neumann gennemgik budgettet for året 2025/2026, som indebar en uændret opkrævning af boligafgift. Der budgetteres med et overskud på 431.935 kr.

Budgettet for året 2025/2026 blev enstemmigt godkendt.

Punkt 5. Forslag

- a) Forslag til andelskrone jf. bilag.

Forslaget blev behandlet under punkt 3.

- b) Forslag om ny husorden til gennemgang og vedtagelse jf. bilag.

Bestyrelsen motiverede forslaget. Der fremkom enkelte spørgsmål samt to forslag om ændring i den nye husorden.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal. Forslaget med de to ændringer blev vedtaget med 1 stemme imod forslaget. Der var ingen blanke stemmer og resten stemte for forslaget.

Tilrettet husorden bliver uploadet på ProBo.

- c) Forslag om vedtagelse i forhold til tørretumbler jf. bilag.

Bestyrelsen motiverede forslaget. Efter nogle korte kommentarer blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal. Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod og 16 blanke stemmer. Den resterende del af forsamlingen stemte for forslaget.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Michael Sæderup, Eiríkur Snæbjörn Einarsson og Maria Dradrach Law, som alle tre genopstillede og blev genvalgt.

Som 1. suppleant blev valgt Jesper Schleiss og René Johnny Hansen blev valgt som 2. suppleant.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Forperson Frederik Dreijøe Seidelin	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Bertram Løvskov van Gilse	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem Michael Sæderup	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Eiríkur Snæbjörn Einarsson	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem Maria Dradrach Law	på valg 2027
1. Suppleant Jesper Schleiss	på valg 2026
2. Suppleant René Johnny Hansen	på valg 2026

Punkt 7. Valg af intern revision

Henrik Bugge Skou og Ole Andersen blev genvalgt som interne revisorer.

Lars Fjordside blev genvalgt som revisorsuppleant.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- En andelshaver spurgte ind til arbejdet med at etablere ladestandere til elbiler; der arbejdes pt. ikke på dette projekt i bestyrelsen.
- Tørrekældrene og deres anvendelse. En andelshaver fortalte at et tørrerum hele tiden er aflåst. En anden andelshaver berettede, at et andet tørrerum havde dårlig lugt. Bestyrelsen henstillede til at beboerne kontakter bestyrelsen ved problemer i tørrekældrene. Derudover understregede bestyrelsen at tøj, der bliver hængt til tørre i de fem tørrerum, skal nedtages inden 48 timer.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.50 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Forslag A – Valg af valuarvurdering og størrelse på reserve

Med henblik på at fastsætte andelskronen skal generalforsamlingen beslutte om foreningen skal anvende den nuværende fastholdte valuarvurdering eller en ny valuarvurdering samt størrelsen på foreningens reserve. Beslutningerne påvirker lejlighedernes maksimale pris. Bilaget indeholder først en forklaring af hvordan andelskronen beregnes, dernæst tre scenarier fastsættelse af andelskronen og til sidst bestyrelsens forslag.

Beregning af andelskronen på baggrund af valuarvurdering og reserve

For andelsboligforeninger med valuarvurdering beregnes andelskronen i overordnede træk ved at sammenlægge valuarvurderingen og foreningens formue.

En valuarvurdering er en teknisk udregning af foreningens værdi hvis en udlejningsvirksomhed købte foreningen. Udregningen tager udgangspunkt i standen på foreningens bygninger og en række samfundsøkonomiske parametre, fx lejemarkedet, inflationen og renteniveauet. Foreninger med valuarvurdering skal jævnligt indhente en ny valuarvurdering, som kan være højere eller lavere end den sidste, alt efter om standen på bygningerne og/eller samfundsøkonomien er forbedret eller forværret.

Andelskronen beregnes hvert år og fastsættes på generalforsamlingen. Det betyder at hvis valuarvurderingen og formuen sammenlagt er forhøjet siden året før, fx fordi valuarvurderingen er højere eller foreningen har afbetalt gæld, kan andelskronen sættes højere. Men hvis valuarvurderingen og formuen sammenlagt er faldet siden året før, fx fordi valuarvurderingen er lavere eller foreningen har optaget nye lån, er generalforsamlingen tvunget til at lade andelskronen – og derved lejlighedernes værdi – falde.

For at imødegå fald i andelskronen kan generalforsamlingen vælge at lave en såkaldt reserve, som trækkes fra valuarvurderingen og formuen før andelskronen beregnes. Generalforsamlingen kan derefter bruge reserven til at 'beskytte' andelskronen mod fald.

Andelskronen i Korsika- og Milanogården

Vores forening valgte i 2017 at fastsætte andelskronen på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen udgør den klart største komponent i udregningen af vores andelskrone, og den sætter således overordnet rammen for maksimalprisen på lejlighederne i vores forening.

Foreningens nuværende fastholdte valuarvurdering og reserve

I 2020 brugte vores forening en midlertidig mulighed for at fastholde vores seneste valuarvurdering på knap 368 mio. kr. Fastholdelsen blev genbekræftet i 2021-2024. Derfor er prisen på vores forenings lejligheder den samme nu som i 2019. Generalforsamlingen kan vælge fortsat at fastholde den nuværende valuarvurdering og derved priserne på lejlighederne, men det er ikke muligt at fastholde nye valuarvurderinger.

Foreningen har på nuværende tidspunkt en reserve på 30 mio. kr. Den fastholdte valuarvurdering tager ikke højde for at foreningen på et tidspunkt skal gennemføre større renoveringsprojekter, og reserven er derfor nødvendig for at kunne imødegå et fald i andelskronen ved optag af lån på op til 30 mio. kr.

Mulighed for at anvende ny valuarvurdering

Firmaet Erhvervsmægler har foretaget en ny valuarvurdering af vores forening på ca. 388 mio. kr.

Hvis foreningen vælger at anvende den nye valuarvurdering, muliggør det en stigning i lejlighedernes pris, men andelskronen vil til gengæld komme til at svinge i takt med samfundsøkonomien. Samtidig skal foreningen med jævne mellemrum indhente en ny vurdering, hvilket betyder en mindre årlig udgift.

Den nye valuarvurdering tager højde for tilstanden på vores klimaskærm, navnlig tag, vinduer og facade. Det er derfor ikke nødvendigt at afsætte en reserve for at kunne tage lån for at gennemføre renovering af klimaskærmen. Generalforsamlingen kan vælge at afsætte en reserve for at beskytte andelskronen hvis samfundsøkonomien forværres.

Scenarier for vores andelskrone

På baggrund af ovenstående kan tre scenarier illustrere vores muligheder:

- **Scenarie 1:** Generalforsamlingen beslutter at fastholde den nuværende valuarvurdering på 367 mio. kr. og at beholde den nuværende reserve på 30 mio. kr. Scenariet medfører uændrede priser på vores lejligheder.
- **Scenarie 2:** Generalforsamlingen beslutter at anvende den nye vurdering på 388 mio. kr. med en reserve på 15 mio. kr. Scenariet medfører en stigning i prisen på vores lejligheder på ca. 11 pct. og også en beskeden reserve til at gardere mod en mindre negativ udvikling i samfundsøkonomien.
- **Scenarie 3:** Generalforsamlingen beslutter at anvende den nye vurdering på 388 mio. kr. uden reserve. Scenariet medfører en stigning i prisen på vores lejligheder på ca. 15 pct., men uden reserve kan foreningen ikke imødegå en mindre negativ udvikling i samfundsøkonomien.

Hoveddistandsættelsesfonden bevares i alle tre scenarier.

Scenarie 1 adskiller sig fra scenarie 2-3 ved at valget af den nye valuarvurdering muliggør en stigning i hvad foreningens lejligheder må koste. Til gengæld bortfalder muligheden for at have en fastholdt valuarvurdering i scenarie 2-3.

Forskellen mellem scenarie 2 og scenarie 3 handler grundlæggende om risikovillighed. Scenarie 3 giver en højere pris på lejlighederne, men medfører større risiko for at foreningens værdi falder hvis renten og/eller inflationen stiger. Det er op til hver enkelt andelshaver at afgøre sine forventninger til fremtiden og på den baggrund afgøre om man mener der er behov for en reserve.

For at indikere hvad de tre modeller vil betyde for prisen på en lejlighed, har bestyrelsen herunder opgivet den **estimerede** pris for de tre mest almindelige lejlighedstyper (1 værelse, 2 værelser og 2½ værelser med to altaner, men **uden** eventuelle forbedringer):

	40 m ² , to altaner	57 m ² , to altaner	67,5 m ² , to altaner
Uændret andelskrone	0,86 mio. kr.	1,22 mio. kr.	1,45 mio. kr.
Ny vurdering med 15 mio. kr. i reserve	0,95 mio. kr.	1,36 mio. kr.	1,60 mio. kr.
Ny vurdering uden reserve	0,99 mio. kr.	1,41 mio. kr.	1,67 mio. kr.

Bestyrelsens indstillinger

Generalforsamlingen skal:

1. Vælge en valuarvurdering til beregning af andelskronen.
2. Beslutte størrelsen på foreningens reserve.

Valg af valuarvurdering

Generalforsamlingen kan vælge at fastholde den nuværende valuarvurdering på 367.800.000 kr. eller at anvende den nye valuarvurdering på 388.051.000 kr.

Selvom der ikke umiddelbart er stor forskel på de to valuarvurderinger, bemærkes det at den nuværende ikke tager højde for foreningens nedslidte klimaskærm. Den nye valuarvurdering derimod tager højde for at foreningen inden for 5-10 år optager lån for at renovere tag, facade og vinduer for ca. 100 mio. kr. Lidt forsimplet kan man derfor sige at den nye valuarvurdering er ca. 120 mio. kr. eller 33 procent højere end den nuværende.

På den baggrund vurderer bestyrelsen at vores nuværende valuarvurdering ikke længere afspejler foreningens værdi. Bestyrelsen indstiller derfor at **generalforsamlingen vælger at anvende den nye valuarvurdering til beregning af andelskronen.**

Foreningens reserve

Generalforsamlingen kan vælge om foreningen skal have en reserve og hvor stor den skal være. Som nævnt ovenfor er formålet med en reserve at imødegå fald i andelskronen hvis foreningen optager lån, eller hvis valuarvurderingen falder på grund af nedgang i samfundsøkonomien.

Formålet med foreningens nuværende reserve er at kunne gennemføre et større renoveringsprojekt, ikke at imødegå ændringer i samfundsøkonomien. Fordi en renovering af klimaskærmen er indeholdt i den nye valuarvurdering, vurderer bestyrelsen at det er forsvarligt for foreningens samlede økonomi at reducere eller fjerne reserven.

Forudsat at generalforsamlingen vælger at anvende den nye valuarvurdering, indstiller bestyrelsen at **generalforsamlingen fjerner reserven.**

Forslag B – Ny husorden

Den nuværende husorden er ikke blevet revideret siden 2012, og den er ikke længere tidssvarende. Generalforsamlingen skal stemme om bestyrelsens forslag til en ny husorden, som fremgår på næste side.

Forslaget tager udgangspunkt i foreningens nuværende husorden. Bestyrelsen har flyttet nogle punkter sammen og gjort sproget i andre punkter mere tidssvarende for at gøre husordenen nemmere at navigere i og efterleve. Derudover har bestyrelsen dels tilføjet gængs praksis i foreningen og nogle anbefalinger fra ABF, dels slettet nogle forhold der ikke længere er gældende. Tilføjelser i forhold til den nuværende husorden er markeret med fed skrift, mens slettet tekst er overstreget. Sproglige rettelser og flyttede punkter er ikke markeret.

De væsentligste ændringer er:

- Punktet affald er udvidet med et punkt om storskrald og et om afgifter ved brud på retningslinjerne. Det har i flere år været praksis at bestyrelsen har udstedt afgifter, jf. foreningens hjemmeside og bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.
- Der er lavet et samlet punkt for badeværelser, køkkener og VVS-installationer med fokus på at passe på vores fællesinstallationer (faldstammer, vandrør, radiatorer mv.) samt at undgå vand- og fugtskader i foreningen. Punkterne tager udgangspunkt i eksisterende praksis samt ABF's vejledninger.
- Der er indført et punkt om dørbrikker.
- Med udgangspunkt i ABF's vejledninger er der indført en generel oprydningsbestemmelse på fællesarealer, fx cykler, hensatte genstande i opgangene, affald med videre.
- Der er indført punkter om forsikringer og sikkerhed, som tager udgangspunkt i ABF's vejledninger.
- Punkterne om fællesvaskerier og fælles tørrerum henviser nu til foreningens hjemmeside. De nuværende bestemmelser gjaldt de gamle vaskerier.
- For kælderrum er der indført et punkt om at give adgang til fællesventiler og -rør, samt at der ikke må tilsluttes fx hårde hvidevarer.
- Det foreslås at beboere skal tage særligt hensyn til naboer i forbindelse med musik og fest allerede kl. 22 aftenen før hverdage. Derudover fremhæves det at beboere der holder fest, har ansvar for at deres gæster overholder husordenen.
- Der er indført et punkt om at kælderreposerne kun må bruges til barnevogne, hvilket har været praksis i mange år.
- Der er indført punkter om vinduer og altandøre: beboere skal sikre dem med krog når de er åbne, og vedligeholde de bevægelige dele.

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen **stemmer for den opdaterede husorden.**

Husorden

Husordenen skal tilsikre de bedst mulige forhold for alle beboere. Derfor påhviler det samtlige beboere at følge husordenen og dermed sørge for, at unødige gener af naboer og skader på ejendommen ikke forekommer.

Affald

- Der henvises til de til enhver tid af bestyrelsen angivne retningslinjer og markeringer, som kan findes på foreningens hjemmeside.
- Særligt henledes opmærksomheden på reglerne for anvendelse af affaldsskakterne. **Affaldsskakterne må alene anvendes til restaffald forsvarligt indpakket i affaldsposer.** Brud herpå kan efter bestyrelsens bestemmelse medføre kortere eller længere aflukning af skakterne.
- Beboere er ansvarlige for selv at transportere større mængder affald til kommunens genbrugsstationer i forbindelse med renovering, fraflytning og lignende situationer.
- Foreningen kan udstede afgifter til ansvarlige der kan identificeres, for brud på disse retningslinjer.

Altaner

- Der må ikke opsættes 'til salg'-skilte på altanens sider.
- Ved opsætning af borde, altankasser m.v. må der kun anvendes plast eller plastbelagte bøjler/beslag, da jern/stål i direkte forbindelse med bestående kanter og gribelister nedbryder disse. Det er ikke tilladt at bore huller i altanbund, sider eller gribelister. Opsætning må kun ske indvendigt på altanen.
- Bestyrelsen skal godkende opsætning af permanent læskærm.
- Beboere skal sørge for at altanafløb ikke er tilstoppet.
- Beboere skal tage hensyn ved vanding af planter.
- Det påhviler beboerne selv at holde altanen fri for skadedyr, herunder fugle. Derfor må fodring af fugle og andre dyr ikke ske på eller fra altanen.
- På altaner må kun opbevares hvad der naturligt hører til på en altan.
- Fyrværkeri må ikke affyres fra altaner eller vinduer.
- Der må ikke tørres tøj eller lignende på en sådan måde at det skæmmes bygningen.

Badeværelser, køkkener og VVS-installationer

- Sørg for, at toiletter og vandhaner ikke løber af hensyn til ejendommens vandforbrug.
- Genstande må ikke smides i toiletter og vaske hvis de kan forårsage tilstopning af afløb og faldstammer, fx bleer, vat, hygiejnebind, kattegrus, store mængder olie og lignende.
- Vaskemaskiner og opvaskemaskiner skal monteres med drypbakke.
- Opmærksomheden henledes på beboernes og foreningens vedligeholdelsespligt. **Hvis VVS-installationer eller fuger er utætte, skal de straks udbedres og/eller meldes til foreningen.**

- Beboere skal årligt motionere boligens ventiler og kuglehaner, så disse ikke sætter sig fast.
- De lodrette ventilationsskakter i badeværelser og køkkener skal altid være åbne og tillade fri passage af luft. **Hvis loftet sænkes, skal den fri passage af luft til ventilationsskakten sikres.** Der må ikke tilsluttes mekanisk ventilation, emhætte eller lignende til de lodrette ventilationsskakter.
- Radiatorer skal jævnligt rengøres for støv og udluftes.
- Termostater bør stå helt åbne i sommerperioden mens der er lukket for varmesystemet.

Døre, porte med videre

- Porte og døre til fællesarealer skal til alle tider holdes aflåst.
- Foreningen forvalter låsesystemet til opgangene, fælles faciliteter med videre. Beboere skal meddele foreningen om stjålne og bortkomne nøgler uden unødigt ophold så uvedkommen- des adgang til foreningens arealer forhindres.
- Dørpumpers funktion må ikke hindres.

Erhverv

- Udøvelse af erhverv i andelslejlighederne kræver skriftlig tilladelse fra bestyrelsen .
- Tilladelsen kan gøres betinget, **og som udgangspunkt godkendes kun erhverv som ikke har en hovedaktivitet med kundebesøg.**

Forsikring og sikkerhed

- Foreningen forsikrer foreningens fælles ejendom.
- Beboere skal sørge for passende forsikring af indbo, ansvar med videre.
- Beboere bør montere en røgalarm i egen lejlighed.
- Brændsler og brandbare genstande skal opbevares i henhold til lovgivningen og kommunens regler. For nærmere oplysninger henvises til Beredskabsstyrelsen og brandvæsenet.
- Hvis du observerer skadedyr, fx rotter, væggelus og skægkræ, på foreningens ejendom, skal det straks anmeldes til foreningen.

Fællesarealer

- Ved fællesarealer forstås de åbne anlæg, gårdarealer, fællesvaskeri og -værksted, tørrerum, kælder- og trappeopgange med videre.
- De åbne anlæg må benyttes til hverdagsbrug og havefest, dog altid med respekt for naboer, selve are- alet og fælles genstande, fx borde-/bænkesæt og legeplads. **Støjniveauet på fællesområder skal være rimeligt i forbindelse med musikafspilning, leg med videre,** og efter brug fjernes alt der er medbragt, også affald.
- Det er tilladt at afholde havefester i de grønne områder. For at regulere belastningen af de nærmest boende skal der ansøges om afholdelse af havefest ved bestyrelsen. **I forbindelse med private ar- rangementer kan de åbne anlæg ikke reserveres eller lukkes af for andre beboere.**

- Det er ikke tilladt at lufte kæledyr i de åbne anlæg.
- Fyrværkeri må ikke affyres på foreningens arealer.
- Ved skade på foreningens fællesområder og fælles genstande kan bestyrelsen forlange erstatning af skadevolder.
- Ophold og leg på trapper, i kældre og lignende må ikke finde sted. **Der henvises til egen bolig og de åbne anlæg.**
- Cykler, barnevogne og lignende skal placeres så de ikke er til gene for andre beboere. Cykler parkeres fortrinsvis i cykelstativer.
- Det er ikke tilladt at foretage vask af bil, motorcykel eller knallert på fortove og i gårde. ~~Ligeledes er det ikke tilladt at benytte vandslange fra egen lejlighed eller fra foreningens vandhaner til vask af motorvogne.~~
- Ved behov foretager foreningen på fællesarealer oprydning af fx cykler, hensatte genstande og affald. Beboere orienteres skriftligt om hvor og hvornår sådanne oprydninger finder sted, hvorefter genstande kan fjernes og opbevares i 6 uger på foreningens ejendom. Udlevering sker ved henvendelse til bestyrelsen, og efter 6 uger bortskaffes genstandene. Affald bortskaffes uden varsel.

Fællesvaskerier og tørrerum

- ~~De i vaskeriet opslåede anvisninger skal nøje følges.~~
- ~~Vaskerierne skal efter brug afleveres i rengjort stand.~~
- ~~Vaskerierne kan anvendes mellem kl. 6.00 og 22.00 på alle ugens dage.~~
- ~~Udleveret lås kan på reservationstavlen anvendes til at reservere 2 timers vasketid.~~
- ~~Uautoriserede låse fjernes uden varsel.~~
- ~~Er vaskeriet ikke i brug inden for 15 minutter efter vaskeperiodens start kan vasketuren overtages.~~
- ~~Overholdes vasketiderne ikke kan tøjet fjernes.~~
- Retningslinjer for brug af fællesvaskerierne besluttet af bestyrelsen og opslås på foreningens hjemmeside.
- Retningslinjer for brug af foreningens fælles tørrerum besluttet af bestyrelsen og opslås på foreningens hjemmeside.

Fællesværksted

- Det fælles værksted i Korsikagården kan anvendes af alle beboere. Efter brug skal værkstedet afleveres i ryddet tilstand.
- Efterladte værktøjer og materialer kan til enhver tid fjernes af foreningen. Fjernede værktøjer opbevares i 6 uger på foreningens ejendom; materialer bortskaffes uden varsel.

Kælderrum

- Kælderrum der er tilknyttet boligen, skal holdes aflåst, uanset om kælderrum anvendes af beboeren.
- Brand- og eksplosionsfarlige effekter må ikke opbevares i kælderen.
- Hvis der i et kælderrum er fællesinstallationer, fx ventiler eller rør, har beboeren pligt til at give foreningen adgang til kælderrummet uden unødigt ophold.
- Beboere må ikke tilslutte elapparater i kælderrum, fx hårde hvidevarer, varmeblæser etc.

Kæledyr

- Det er tilladt at have kæledyr i rimeligt forhold, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere.
- Hunde skal føres i snor og det skal påses, at hundene ikke forretter nødtørft på fællesarealer, fortove og trapper.

Musik og fest

- Afspilning af musik og brug af musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboerne, særligt efter kl. ~~23~~ **22 aftenen før hverdage og kl. 23 aftenen før lørdage, søndage og helligdage.** Efter disse tidspunkter skal samtlige vinduer og døre holdes lukkede såfremt der afholdes fest eller afspilles musik.
- Når en beboer ønsker at holde fest, skal beboeren hænge en seddel op i egen opgang og i tilstødende opgange senest en uge før festen. **Det er beboerens ansvar at alle gæster ved festen tager hensyn og overholder husordenen både i lejligheden og på foreningens øvrige areal.**

Parkering

- **Der henvises til parkering på vej.** Parkering af biler på ejendommens fortove og i gårde må ikke finde sted. Dog er standsning i forbindelse med af- og pålæsning er tilladt.

Skiltning

- ~~Navneskilt opsættes af andelsboligforeningen.~~ **Navneskilt på dør og dørtelefon opsættes af foreningen. Andelshaveren er selv ansvarlig for navneskilt på postkasse.**
- Enhver anden form for skiltning, herunder erhvervsmæssig, er ikke tilladt.

Støj

- Der henvises til, at støjende maskiner - **fx el-værktøj og vaskemaskiner** - ~~fortrinsvist~~ anvendes i tidsrummet 8-20, og at der i øvrigt tages vidtstrakt hensyn til andre beboere.
- Der henvises i øvrigt til bestemmelserne under punktet om musik og fest.

Trapper

- Der må ikke henstilles effekter af nogen art i indgangspartier eller trapperne, som er vores flugtvej.
- Kælderreposer må kun anvendes til barnevogne.
- Vinduer i opgangene må anvendes til udluftning af opgangene, dog under hensyn til årstiden og naboer. Åbne vinduer skal være sikret med krog.

Udluftning i egen lejlighed

- For at undgå for høj luftfugtighed med deraf følgende skade på bygningen skal beboerne sørge for at ~~der foretages en daglig effektiv udluftning~~ **udlufte boligen effektivt flere gange dagligt.**
- Tøjtørring i egen lejlighed må kun ske i begrænset omfang og under forudsætning af grundig udluftning under og efter.
- Når vinduer og altandøre er åbne, skal de altid fastgøres med krog for at forhindre at vindstød beskadiger dem.
- Beboerne skal to gange årligt sørge for at vedligeholde bevægelige dele på vinduer og altandøre.

Forslag C – Køb af en aftrækstørretumbler

Generalforsamlingen skal beslutte om der skal købes en aftrækstørretumbler til et af vaskerierne. Ligesom de øvrige maskiner i vaskerierne betales strømforbrug og afskrivninger af brugerne, og forslaget er derfor omkostningsneutralt for foreningen.

Baggrund

På generalforsamlingen i 2024 var der en længere diskussion af behovet for at anskaffe en aftrækstørretumbler som supplement til de nuværende kondenstørretumblere, der bruger mindre strøm end en aftrækstørretumbler, men som også har længere tørretid. Flere andelshavere gav udtryk for et behov for at kunne tørre vasketøj hurtigere, uanset pris.

Som det fremgår af bestyrelsens beretning, bruges de nuværende tørretumblere ca. 2½ time dagligt. Selvom der er spidsbelastningsperioder, svarer det til at maskinerne bruges i mindre end en femtedel af vaskeriernes daglige åbningstid på 16 timer. Der er således ledig tørrekapacitet. Beslutningen om en ny tørretumbler skal derfor træffes på baggrund af en præference for kortere tørretid på trods af højere strømforbrug.

Forslag

Bestyrelsen foreslår at der anskaffes én aftrækstørretumbler fra Miele beregnet til at tørre tøjet fra to fulde vaskemaskiner (250 liter) på ca. 25 minutter. Maskinen opstilles i vaskeriet hvor Miele vurderer der er bedst plads.

Prisen for tørring i den nye maskine afgøres af udgifterne til el og afskrivning af anskaffelsesprisen på ca. 56.000 kr. Bestyrelsen vurderer at tørreprisen skal sættes til 1,1 kr./minut, hvilket bliver ca. 25 kr. pr. tørring, sammenlignet med 10-15 kr. pr. tørring i de nuværende tørretumblere. Minutprisen er udregnet på baggrund af følgende forudsætninger:

- Eludgifter: Miele har oplyst at en tørring koster ca. 20 kr. i strømforbrug.
- Afskrivninger: Bestyrelsen vurderer at en ny maskine vil blive brugt 7.500 gange over 10 år.

Det bemærkes at foreningen har et princip om at vaskeriet over en årrække skal være udgiftsneutralt for foreningen. Hvis udgifterne til el ikke stiger så meget som forventet, eller maskinen bruges oftere end forventet, kan minutprisen sænkes. Omvendt vil priserne stige ved højere elforbrug eller mindre brug. Det samlede budget for vaskeriet forventes at blive:

Post	Uændret	Ny maskine
Indtægter	133.000 kr.	152.600 kr.
Serviceaftale	-30.000 kr.	-30.000 kr.
Forbrugsmaterialer	-20.000 kr.	-20.000 kr.
Elforbrug	-30.000 kr.	-44.000 kr.
Afskrivninger	-53.000 kr.	-58.600 kr.
Total	0 kr.	0 kr.

Bestyrelsen indstiller at generalforsamlingen godkender at der anskaffes én aftrækstørretumbler i overensstemmelse med ovenstående forslag.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

63687 Michael Sæderup

Navn returneret af MitID: Michael Sæderup

Bestyrelsesmedlem

ID: e011c8cf-91b7-46c0-bdad-a21a40ef2b92

IP-adresse: 41.76.103.174:52990:52990

Dato for underskrift: 16-11-2025 10:04:02 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



63687 Maria Dradrach Law

Navn returneret af MitID: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

ID: db442018-3873-4500-b787-6e827ee4fb8a

IP-adresse: 80.71.142.214:19553:19553

Dato for underskrift: 14-11-2025 15:52:56 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



63687 Bertram Løvskov Jørgensen

Navn returneret af MitID: Bertram Løvskov van Gilse

Bestyrelsesmedlem

ID: e8a70860-9ecc-49a2-843d-bb5bb3eeda13

IP-adresse: 77.241.128.255:36376:36376

Dato for underskrift: 14-11-2025 10:48:45 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



63687 Eiríkur Snæbjörn Einarsson

Navn returneret af MitID: Eiríkur Snæbjörn Einarsson

Bestyrelsesmedlem

ID: ebf38492-4074-47ad-9074-e2bb42373fe9

IP-adresse: 217.74.147.137:43911:43911

Dato for underskrift: 14-11-2025 16:21:41 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



Pia Hallgren Münster-Swendsen

Navn returneret af MitID: Pia Hallgren Münster-Swendsen

Dirigent

ID: f457cb8c-de28-4a89-86cb-17d048a79e57

IP-adresse: 217.74.155.1:58254:58254

Dato for underskrift: 14-11-2025 10:48:40 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



63687 Frederik Drejøe Seidelin

Navn returneret af MitID: Frederik Drejøe Seidelin

Forperson

ID: 7e0f9507-83f0-4b00-8ae4-ee158a9153b8

IP-adresse: 87.49.45.35:37268:37268

Dato for underskrift: 14-11-2025 14:58:42 CET (+01:00)

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.