

År 2019, den 29. oktober kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ågade 136 m.fl. i Brorsonskirken.

Formand Christoffer Halken bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet 4 forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5. Forslag om skægkræ fra Marie Jørgensen og Martin Østergaard Hansen blev behandlet sammen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 148 andele var 43 tilstede, heraf 5 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere andelshavere tilstede, således at der dagsordenens punkt 5 var i alt 49 andele repræsenteret. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5 b, c, og d.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Christoffer Halken aflagde på bestyrelsens vegne beretningen.

Håndteringen af e-mails kræver rigtig meget i bestyrelsen. Siden sidste år har bestyrelsen modtaget ca. 3500 e-mails. Det tager en del tid.

Bestyrelsen har foretaget en gennemgang af de faste samarbejdspartnere. Bestyrelsen vil blandt andet skifte VVS-mand.

Bestyrelsen har også set nærmere på en udskiftning af trappevaskeren. Det nye firma starter 1. november 2019. Hvis trappevaskeren ikke er tilfredsstillende, så tag fat i bestyrelsen. Det inkluderer også bagtrapperne.

Foreningen har lagt de to lån om pr. 30. september 2019. Der vil være en årlig besparelse på ca. kr. 155.000 + kr. 32.000.

Ejendommen har fået hurtigere internet. Det koster ikke foreningen noget, men det månedlige abonnement vil stige med kr. 10,00.

Ejendommen har fået nye tørretumblere. Det omfatter også en ny serviceaftale til vaskemaskinerne og tørretumblerne.

Der har været 18 salg siden den ordinære generalforsamling i 2018.

Ejendommen har fået to nye erhvervslejere: "Minirum" og "Det lilla rum".

Ejendommen har fået implementeret et nyt varmestyringssystem. Der har ikke været nogen gener ved det. Hvis beboerne ikke kan få ordentlig varme, kan de skrive til bestyrelsen.

Der er blevet skiftet rensesystem i varmebeholderen.

Der har været gennemført et serviceeftersyn af legepladsen. Det gav kun anledning til mindre bemærkninger.

Bestyrelsen har gennemført en gennemgang af fremlejerne i ejendommen. Det er ikke alle, der husker at aflevere en kontrakt. Bestyrelsen kontaktede ca. 30 beboere.

Der har været en årlig oprydning af cykler og grille.

Der er blevet lavet en oversigt over hvem der har hvilke pulterrum. Der er fokus på tingene på trapperne/fællesarealerne.

Bestyrelsen har fået udfærdiget en vedligeholdelsesplan. Det er et godt redskab. Det er en detaljeret plan.

Der har været en fællesarbejdsdag i september, hvor ca. 30 mødte frem. Bestyrelsesmedlem Mads Enemark forklarede nærmere om de opgaver, der blev udført, herunder oprydning i skur, fjernelse af mos, rengøring, maling af hegn, lugning, opsamling af skrald, oprydning i cykler, spartling/maling i vaskeriet, græsslåning, omdeling af sedler til cykelrydning, beskæring af træer m.m.

Bestyrelsen er ved at få etableret en returventil, som vil spare en del VVS-besøg.

Foreningen er begyndt at udskifte faldstammerne. Det vil ske efterhånden.

Det tidligere Boligone er blevet totalrenoveret.

Der er blevet udskiftet et køkken hos en lejer.

De opgaver, foreningen ikke har nået er renovering af sokler, opgangsdøre og reparation af sætningsskader.

Der lød en tak til bestyrelsen for det gode arbejde.

Adspurgt oplyste formand Christoffer Halken at faldstammerne vil blive udskiftet ved behov.

Altanbetalingen vil blive reguleret efter låneomlægningen.

Bestyrelsen har ikke overvejet, at sætte boligafgiften ned på grund af besparelsen ved låneomlægningen.

Det er kun trappevaskeren, der skiftes - ikke viceværten.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2018/19 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten og herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Der var en kort debat om hensættelsen til taget og andelsprisen.

Den udgift, der har været i år på kr. 101.245 til tre nye tørretumblere bør fratrækkes reservationen til køb af nye vaskemaskiner. Administrator vil give revisor besked herom.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. forslaget om andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019/20 til godkendelse

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Teksten på side 11 "Hensat til køb af nye vaskemaskiner" ændres til "Hensat til køb af nye vaskemaskiner og tørretumblere".

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

5. Forslag

f. Forslag fra Marie Jørgensen om detektering samt bekæmpelse af skadedyret skægkræ og forslag fra Martin Østergaard Hansen om skægkræ

Begge forslag var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2019.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget.

Trine Jørgensen overtog Marie Jørgensens forslag, da sidstnævnte havde forladt generalforsamlingen. Trine forklarede nærmere om forslaget.

Forslagsstiller Martin Østergaard Hansen præsenterede også sit forslag.

Det vil betyde en udgift på ca. kr. 260.000.

Der behøver ikke at blive detekteret, da dyrene er rigtig mange steder i ejendommen.

Skadedyrsbekæmperen skal ind i alle lejligheder og kælderrum 3 gange.

Der er ikke garanti for at det virker.

Hvis der er nogen af andelshaverne, der roder for meget, vil skadedyrsfirmaet ikke stille garanti. Andelshaverne skal også selv tørre tallerkener m.v. af.

Formand Christoffer Halken gav udtryk for, at han tror, at det er utopi at tro, at skadedyrsbekæmperen kan komme ind i alle lejligheder. Der er en stor risiko for, at det ikke vil virke.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Ud af de fremmødte var der ca. 37, der har skægkræ i deres lejlighed.

En andelshaver foreslog, at beboerne selv bekæmper skægkræene.

Skadedyrsbekæmperen vil ikke kunne komme ind i alle lejligheder.

Bestyrelsesmedlem Mads Enemark gav udtryk for at han er bekymret for, at der sprøjtes med gift i lejligheder, hvor små børn også opholder sig.

En andelshaver forespurgte om en grundig rengøring er forsøgt. Hertil oplyste en andelshaver, at den pågældende har købt sprøjtemidlet "108", som har hjulpet.

Formand Christoffer Halten gav udtryk for at skægkræene tilsyneladende er flere steder end det først er antaget. Christoffer foreslår, at det undersøges, om der er alternative løsninger førend noget iværksættes.

Forslagsstillerne var enige i, at det først skal undersøges, om der er alternative løsninger.

Forslagene blev derfor ikke behandlet yderligere.

a. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af ejendommens varmemålere til nye fjernaflæste målere til en udgift på maksimalt kr. 113.000, der finansieres af foreningens likviditetsoverskud

Som bilag 1 og 2 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsesmedlem Ditte Petersen forklarede nærmere herom. Varmemålerne har en levetid på 10 år. Målerne er nu 10 år. Så det skal gøres. Bestyrelsen har indhentet 3 tilbud. Bestyrelsen vil gerne fortsætte med ISTA med målere, som kan fjernaflæses. Bestyrelsen har valgt den mellemste pris af de tre tilbud.

Formanden oplyste, at der ikke er problemer med ISTA. Montering og aflæsning hænger sammen.

Forslaget går på at skifte alle målere samtidig.

Foreningen vil ikke spare noget på det årlige varmeregnskabshonorar, da foreningens honorar i forvejen er meget billigt.

Adspurgt oplyste bestyrelsen at det er lovpligtigt at have varmemålere på.

En andelshaver gav udtryk for at det eventuelt bør undersøges, om der er målere, der er skiftet for nylig.

Forslaget blev vedtaget med 48 stemmer for, ingen stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

b. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13, stk. 2, og foreningens salgsprocedure

Som bilag 2 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Christoffer Halten forklarede nærmere herom. Forslaget er en genganger fra sidste år. Forslaget er ændret lidt fra sidste års ordinære generalforsamling. Christoffer Halten forklarede nærmere om selve forslaget og rækkefølgen af prioriteringen samt ændringen i salgsproceduren.

Bestyrelsen mener godt, at den kan administrere den interne venteliste, uden at det bliver for tungt.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at fortrinsretten i henhold til den interne venteliste er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, og at anvisningsretten til den andelsbolig, der så i sidste ende bliver ledig, tilfalder den første sælger.

Vedrørende salgsproceduren var der på generalforsamlingen enighed om at bestyrelsen straks skal udsende en mail til alle andelshavere, der er opskrevet på den interne venteliste, så snart bestyrelsen har modtaget vurderingen af lejlighedens stand og eventuelle forbedringer.

Der var endvidere på generalforsamlingen enighed om at tilføje at: "Senest dagen efter udløbet af de 14 dage skal sælger have besked om, at der er fundet en køber".

En andelshaver stillede et ændringsforslag om at de 14 dage skal ændres til 3 uger.

En anden andelshaver stillede et ændringsforslag om at litra E og litra D skal byttes om.

Der blev først stemt om de to ændringsforslag.

Først blev der stemt om ændringsforslaget om at bytte om på litra E og D. Dette ændringsforslag blev forkastet med 15 stemmer for, 22 stemmer imod og 10 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 2 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Der blev herefter stemt om ændringsforslag nr. 2 om at fristen på de 14 dage skal ændres til 3 uger. Dette ændringsforslag blev forkastet med 5 stemmer for, 33 stemmer imod og 7 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 4 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Herefter blev der stemt om bestyrelsens forslag inkl. at bestyrelsen straks skal udsende en mail til alle andelshavere, der er opskrevet på den interne venteliste, så snart bestyrelsen har modtaget vurderingen af lejlighedens stand og eventuelle forbedringer samt at der senest dagen efter udløbet af de 14 dage skal gives besked til sælger om at der er fundet en køber.

Bestyrelsens forslag inkl. de to tilføjelser blev forkastet med 27 stemmer for, 18 stemmer imod og 4 der hverken stemte for eller imod. Forslaget krævede kvalificeret flertal, hvilket betyder, at 2/3 af ja- og nej-stemmerne skulle stemme for. Ja- og nej stemmerne udgjorde 45 og 2/3 svarende til 30, skulle derfor have stemt for forslaget, for at det var vedtaget.

c. Forsalg fra bestyrelsen om et nyt stk. 5 til vedtægternes § 9

Som bilag 2 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Christoffer Halken forklarede nærmere herom. Det er alene en præcisering af det, der allerede gælder.

Beboerne skal ikke selv sørge for retablering, hvis forsikringen dækker.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 41 stemmer for, 1 stemme imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig med hensyn til endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægten, vil forslaget blive fremsat på en senere generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet den foreløbigt vedtagne vedtægtsændring.

d. Forslag fra bestyrelsen om at det bliver muligt at korttidsudleje (herunder en vedtagelse om antal dage)

Som bilag 2 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsesmedlem Caroline Krøis Marquardsen forklarede nærmere herom, herunder for og imod korttidsudlejning.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslagsteksten.

En andelshaver forespurgte hvordan bestyrelsen kan vide, at reglerne bliver overholdt. Det kan bestyrelsen heller ikke, men bestyrelsen må som udgangspunkt have tillid til at andelshaverne overholder reglerne.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder en andelshaver gjorde opmærksom på, at den pågældende har hørt om mange problemer andre steder, hvor lejerne er lige glade.

Der bør eventuelt laves en guide til andelshaverne.

Forslaget om korttidsudlejning i 70 dage pr. kalenderår blev sat til afstemning først som det mest vidtrækkende.

Forslaget om mulighed for korttidsudlejning i 70 dage pr. kalenderår blev forkastet med 11 stemmer for, 31 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 1 stemme, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Herefter blev der stemt om forslaget om korttidsudlejning i 3 uger pr. kalenderår. Dette forslag blev ligeledes forkastet med 23 stemmer for, 23 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

e. Forslag fra bestyrelsen om ændringer i husordenens punkt a-e

Som bilag 2 til indkaldelsen var vedhæftet bestyrelsens forslag.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Christoffer Halten forklarede nærmere herom.

Det er en "forårsrengøring", således at husordenen afspejler den nuværende virkelighed.

Der er tale om en stramning i forhold til de kr. 250,00 i gebyr for ting på fællesarealerne.

Der blev talt nærmere om hvis der smides storskrald udenfor skuret.

En andelshaver gav udtryk for at den pågældende savner en container til storskrald. Dette bør eventuelt prioriteres en til to gange op året.

De forskellige forslag til forskellige afsnit i husordenen blev herefter sat til afstemning efter hinanden:

Bestyrelsens forslag om ændring af husordenens afsnit om affald blev vedtaget med 44 stemmer for, ingen stemmer imod og 4 der hverken stemte for eller imod.

Formand Christoffer Halten redegjorde herefter nærmere for forslaget om ændring af husordenens afsnit om barnevogne og cykler.

Forslag om ændring af husordenens afsnit om barnevogne og cykler blev vedtaget med 42 stemmer for, 1 stemme imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

Formand Christoffer Halken redegjorde herefter nærmere for forslaget om ændring af husordenens afsnit om musik. Dette forslag blev vedtaget med 40 stemmer for, 1 stemme imod og 7 der hverken stemte for eller imod.

Formand Christoffer Halken redegjorde herefter nærmere for forslag til ændring af husordenens afsnit om støj. Dette forslag blev vedtaget med 39 stemmer for, 2 stemmer imod og 7 der hverken stemte for eller imod.

Formand Christoffer Halken redegjorde herefter nærmere for forslag til ændring af husordenens afsnit om tæppebankning. Dette forslag blev vedtaget med 46 stemmer for, ingen stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet tilrettet husorden.

g. Forslag fra Havegruppen

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2019.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og en repræsentant for Havegruppen forklarede nærmere om forslaget.

Forslaget går således på to dele, herunder 1) om gruppen skal fortsætte og tildeles et budget på i alt kr. 4.700 og 2) om Havegruppen kan få bevilget kr. 15.000, som en pulje til en proces og udarbejdelse af en konkret plan for gårdens grønne anlæg.

En andelshaver gav udtryk for at gården trænger til mere pleje.

Den første del af forslaget om at Havegruppen skal fortsætte og tildeles et budget på i alt kr. 4.700 blev vedtaget med 47 stemmer for, ingen stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

Den anden del af forslaget om at Havegruppen bevilges kr. 15.000 som en pulje til en proces og udarbejdelse af en konkret plan for gårdens grønne anlæg blev vedtaget med 46 stemmer for, 1 stemme imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

h. Forslag fra Athena Pentaras om hundehold

Forslaget var udsendt ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2019.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og Athena Pentaras redegjorde nærmere for sit forslag.

Derefter blev der afholdt en vejledende afstemning om hvorvidt beboerne er for eller imod hundehold.

Ved den vejledende afstemning viste det sig, at der var 14 stemmer for hundehold og 33 stemmer imod hundehold.

Forslagsstilleren trak herefter forslaget tilbage.

6. Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen genvalgtes for 2 år Christoffer Halken og Caroline Krøis Marquardsen.

Til bestyrelsen for 2 år nyvalgtes Anne Sofie Kahlen.

Som 1. suppleant for 1 år genvalgtes Lasse Naas.

Som 2. suppleant for 1 år nyvalgtes Thomas Lindberg Rasch.

Bestyrelsen består herefter af:

Christoffer Halken (formand), Michael Lindberg, Caroline Krøis Marquardsen, Ditte Petersen og Anne Sofie Kahlen.

7. Valg af interne revisorer

Som interne revisorer (kritiske revisorer) genvalgtes Gökhan Sentürk og nyvalgtes Martin Østergaard Hansen.

8. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.45.

Som dirigent/referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Christoffer Halken, formand

Michael Lindberg

Anne Sofie Kahlen

Caroline Krøis Marquardsen

Ditte Petersen

Bestyrelsen stiller forslag om et nyt stk. 5 til vedtægternes § 9:

“(9.5) Hvis en andelshaver skjuler/indbygger rørinstallationer, skal dette arbejde foretages således, at andelsboligforeningen ved eventuel udskiftning af eller reparation af vand- og/eller afløbsrør har uhindret adgang til rørene, som hvis installationen var fritlagt og uden udgift for andelsboligforeningen. Andelshaveren skal selv sørge for retable-ring af eventuelle rørkasser og/eller anden form for tildækning af installationen.”

(Foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling 29. oktober 2019)

Bilag 2

HUSORDEN AB ÅGADE 136 M. FL.



LÆS MIG

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Kære beboere,

Nærværende dokument udgør husordenen for vores andelsforening, AB Ågade 136 m.fl. Det er bestyrelsens anbefaling, at alle andelshavere altid holder sig opdateret omkring den gældende husorden. Således er det bestyrelsens håb, at de fleste dagligdagsspørgsmål måtte blive besvaret herved. Ændringer til husordenen vil blive annonceret på foreningens hjemmeside. Skulle der alligevel opstå tvivlsspørgsmål, står bestyrelsen til rådighed for at hjælpe.

Bestyrelsen kan kontaktes på kontoret beliggende Borups Allé 25, st. tv. De til enhver tid gældende åbningstider kan findes på foreningens hjemmeside, www.aagade.dk. Det er desuden muligt at kontakte bestyrelsen på e-mail: info@aagade.dk.

Foreningens vicevært kan træffes på kontoret. De til enhver tid gældende træffetider kan findes på foreningens hjemmeside.

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen

Nærværende husorden er vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 1997. Husordnen er modificeret på generalforsamlingen 2007. Husordnen er ændret d. 5. oktober 2009, 11. oktober 2012, 8. oktober 2013, 29. oktober 2014, 27. oktober 2016 og 29. oktober 2019

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Indholdsfortegnelse

Affald	4
Altaner.....	4
Antenner	5
Badning	5
Barnevogne og cykler.....	5
Beboerlokalet.....	6
Boldspil/leg	6
Døre.....	6
Forandringer	6
Fuglefodring	7
Fællesvaskeri.....	7
Glas- og sanitetsforsikring.....	7
Haveanlæggene.....	7
Husdyrhold	7
Knallert/motorcykler.....	7
Musik.....	8
Opgange (for-/bagtrapper)	8
Opvaske-/vaskemaskine	8
Rygning.....	8
Skader på ejendommen	8
Støj	8
Tæppebankning	8
Tøjtørring	9
Vandspild.....	9
Regler i øvrigt	9
Lejere: Malerarbejde i lejligheden	9
Erhvervslejemål.....	9

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Affald

Affald og andre effekter skal sorteres og bortskaffes i skraldesug, biobeholder, genbrugscontainere eller storskraldsrum efter gældende regler. Affald og andre effekter må ikke stilles på for- og bagtrapper. Overtrædelse af denne bestemmelse betragtes som en væsentlig overtrædelse af boligaftalen/lejeaftalen og kan medføre eksklusion/ophævelse af lejemålet.

Storskrald må ikke efterlades på loft- og kældergange eller i tomme loftsrum, men skal derimod selvstændigt afleveres på en offentlig genbrugsstation (nærmeste genbrugsstation kan findes på foreningens hjemmeside). Det gælder alt byggeaffald. Det er muligt at låne foreningens trækvogn til formålet.

Mindre storskraldseffekter (under 1,5 meter i længde) kan afleveres i det aflåste storskraldsrum i gården. Store bordplader, gulvtæpper og lignende bør også skæres i mindre dele.

Såfremt viceværten konstaterer affald eller øvrige effekter på for- og bagtrapper vil den pågældende andelshaver blive opkrævet et gebyr på kr. 250,-. Såfremt affald eller øvrige effekter ikke er fjernet inden for syv dage, vil andelshaver blive opkrævet endnu et gebyr på kr. 250,- og så fremdeles.

Altaner

For at undgå stridigheder omkring adfærd på altanerne gælder følgende regler:

- Altaner skal til enhver tid fremstå ryddelige.
- Vis hensyn ved brug af altanen. Din altan er enten lige over eller under en anden beboers soveværelse.
- Undgå unødig støj, røg og generende lys.
- Af hensyn til andre beboere må der ikke rystes dyner, tæpper eller lignende ud over altanerne.
- Udendørs ophængning af tøj, eller andet materiale, højere end altanens rækværk må ikke finde sted.
- Det er ikke tilladt at anvende altaner til husdyrhold, herunder fugle i voliere.
- Der må på altanerne anvendes gasgrill og elgrill. Det kan oplyses, at såfremt gassen brændes fuldt ud under afbrændingen, vil der ikke være lugtgener fra gas. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke må foretages opvarmning/optænding af grill på anden vis, eksempelvis med kul. Det er ikke tilladt at opbevare gasflasker i kælderen eller på altanen. Har man brugt gasgrillen på altanen, skal gasflasken fjernes efter endt brug.
- Det er ikke tilladt at opsætte reklameparasoller og øvrigt reklamemateriale på altanerne.

For at bevare et ensartet og pænt udseende af vores bygning gælder følgende regler:

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

- Altaner kan afskærmes med materialer, farver og fabrikater godkendt af bestyrelsen.
- Markiser kan kun opsættes med tilladelse fra bestyrelsen og kun i fabrikater og farver godkendt af bestyrelsen og må ikke gå længere ud end kanten af altanens rækværk.
- Farvevalg af eventuel afskærmning og/eller markiser skal være inden for rammen af jordfarver (grønlig, brunlig, grålig, sort).
- Det er ikke tilladt at opsætte faste installationer, herunder antenner og paraboler.
- Der må ikke foretages fysiske ændringer på facader, altaner og altandøre.
- Det er ikke tilladt at afskærme altandøre.
- Altaner og altandøre må kun males i den nuværende farve. Maling til udvendigt vinduesareal og altandøre kan bestilles/afhentes hos viceværten.
- Farveændring skal vedtages på generalforsamling.
- Det er af sikkerhedsmæssige og byggetekniske årsager ikke tilladt at fastnagle effekter udvendigt i murværk eller træværk.
- Der må ikke bores/files i eller på anden vis tilvirkes på selve altanpladen. Dette gælder såvel under- som overside.
- Der må ikke monteres inddækning over altanhøjde.

Regler angående beplantning:

- Det er ikke tilladt at opsætte/hænge blomsterkasser eller lignende på altanens yderside.
- Opsættes/hænges altankasser indvendigt skal materialet være zink eller galvaniseret stål.
- Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk med deres hæfterødder som f. eks efeu, vinranker eller lignende.

Antenner

Det er ikke tilladt at opsætte antenner og/eller paraboler på ejendommens tag, samt gade og gårdfacader.

Badning

Af hensyn til de øvrige beboere, bør der ikke brusebades i lejlighederne mellem kl. 23:00 og kl. 05:00. Det fælles baderum er åbent hver dag fra kl. 06:00 til kl. 00:30.

Barnevogne og cykler

Det er ikke tilladt at stille barnevogne og cykler på trappeopgange, i gennemgange eller på andre steder, hvor de kan være til gene for forbipasserende. Barnevogne stilles i barnevognsskure i gården. Cykler stilles i cykelkældrene eller i cykelstativerne, der er indrettet til formålet i ejendommen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Ikke-funktionsdygtige cykler vil blive fjernet og henstillet i et aflåst opbevaringsrum i ejendommens kælder, hvor de vil blive opbevaret i en periode på 3 måneder, hvorefter de vil blive afleveret som hittegoods.

Beboerlokalet

Beboere i Beboere i andelsboligforeningen har mulighed for at låne beboerlokalet mod et depositum på 1000 kr. i tidsrummet 8-22 alle ugens dage.

Ved brug af lokalet skal der udvises hensyn til beboerne i ejendommen. Høj musik og anden støjende adfærd må derfor ikke forekomme. Der henvises i øvrigt til husordenens øvrige regler. Lokalet skal senest være rengjort kl. 10 dagen efter brug.

Depositummet skal indsættes på foreningens konto, og vil blive returneret mod aflevering af udleveret nøgle, samt at der ikke konstateres skader på lokalet eller inventar eller manglende rengøring. Depositum tilbagebetales kun en gang om måneden.

Boldspil/leg

Børns leg i kældre, på loftrum og i fællesvaskeriet er ikke tilladt. Boldspil er kun tilladt i ejendommens boldbur. Det er ikke tilladt at tegne på ejendommens facader og vægge. Børns leg og støjende adfærd er ikke tilladt i gården søndag-torsdag efter kl. 21:00 og fredag og lørdag efter 22:00.

Døre

Ejendommens for- og bagtrappedøre, låger til kældernedgange samt port og gennemgange skal være lukkede og må ikke blokeres ved anbringelse af træstykker eller andre genstande.

Forandringer

Ændringer, ombygninger eller særlige installationer i såvel andelsmål, lejemål som erhvervslejemål må kun finde sted efter forud indhentet tilladelse fra bestyrelsen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Fuglefodring

Det er ikke tilladt at fodre fugle i gården. Det er ej heller tilladt at ophænget fuglekugler i vinduer eller lignende. Overtrædelse heraf kan medføre alvorlig forurening og kan desuden tiltrække rotter til ejendommen.

Fællesvaskeri

Ejendommens fællesvaskeri må kun benyttes af ejendommens beboere. Beboerne bør ligeledes drage omsorg for, at der ikke øves hærværk på vaskeriet, samt at døren altid er lukket, når vaskeriet forlades. Børns leg og ophold er forbudt i vaskeriet.

Glas- og sanitetsforsikring

Der er tegnet en glas- og sanitetsforsikring, der bl.a. omfatter samtlige ruder i lejlighederne. Omfattet af forsikringen er ligeledes håndvaske og wc-kummer.

Haveanlæggene

Beboerne bør være med til at værne om ejendommens grønne områder, samt ikke beskadige buske og træer.

Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde hund eller at have hund i pleje. Det er tilladt at holde kat, men katte må ikke færdes i gården. Overtrædelse af denne bestemmelse betragtes som en væsentlig overtrædelse af boligaftalen/lejeaftalen og kan medføre eksklusion/ophævelse af lejemålet.

Knallert/motorcykler

Unødig støj på ejendommens område bør generelt undgås. Knallerter og motorcykler må ikke stilles i trappeopgange, gennemgange, i porten eller i gården. Ligeledes er det forbudt at henstille knallerter og motorcykler i kælderrum eller i ejendommens fællesrum, hvis benzintanken indeholder benzin.

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Musik

Benyttelse af radio og fjernsyn samt musikinstrumenter og lignende skal ske med fornøden hensyntagen til øvrige beboere. Musik må ikke kunne høres uden for lejlighederne mellem kl. 23:00 og kl. 08:00.

Opgange (for-/bagtrapper)

På grund af brandfare er det ikke tilladt at opbevare, henstille eller i øvrigt anbringe effekter, herunder sko, planter, reoler mv. på trapperne. Det er ligeledes forbudt at henstille cykler og barnevogne i trappeopgangene.

Opvaske-/vaskemaskine

Installation af vaskemaskiner og opvaskemaskiner må kun finde sted med bestyrelsens godkendelse.

Rygning

Det er forbudt at ryge på fællesarealer, dvs. loft, kælder, trappeopgange, gennemgange, vaskeri, bestyrelseslokale, fællesbad og beboerlokalet.

Skader på ejendommen

Skader på ejendommen bedes hurtigst muligt meddelt til viceværten/bestyrelsen. Hvis en beboer ødelægger ting på ejendommen eller dennes faste installationer, bliver den pågældende beboer pålagt at udbedre skaden. Hvis beboeren ikke er i stand til at udbedre skaden selv, sætter bestyrelsen arbejdet i gang for skadevolders regning.

Støj

Vis hensyn til andre beboere. Undgå unødigt støj i lejligheden såvel som på ejendommens fællesarealer. Benyt venligst dagtimerne på hverdage, når der skal foretages arbejde, der kan være til gene for andre beboere. Boremaskiner og andre støjende maskiner må kun benyttes mellem kl. 08:00 og kl. 20:00. Støjende adfærd og musik er ikke tilladt i gården mellem kl. 23:00 og kl. 08:00.

ANDELSBOLIGFORENINGEN ÅGADE 136 M. FL.

Borups Alle 25, st. tv. | 2200 København N | Tlf.: 33 11 75 00 | Mail: info@aagade.dk | www.aagade.dk

Tøjtørring

Tørring af tøj bør kun ske på de anviste steder. Tøjtørring må ikke finde sted ud af ejendommens vinduer. Udendørs ophængning af tøj højere end altanens rækværk må ikke finde sted.

Vandspild

Undgå unødigt vandspild. Drag omsorg for at vandhaner og blandingsbatterier ikke drypper, samt at cisternerne ikke "løber". Meddel omgående viceværtten hvis der er noget galt, så eventuelle reparationer kan blive udført.

Regler i øvrigt

Der henvises i øvrigt til foreningens vedtægter som vedtaget på den stiftende generalforsamling den 10. april 1996 med de på efterfølgende generalforsamlinger vedtagne ændringer.

Vi henviser til vedtægter, andre vigtige beslutninger, salgsprocedure, indflyttermappe, referater mv. på www.aagade.dk.

Lejere: Malerarbejde i lejligheden

Henvendelser om istandsættelse, der helt eller delvist skal bekostes af lejlighedens vedligeholdelseskonto, skal ske til foreningens vicevært eller ejendomsadministrationen, der kan oplyse om indestående på vedligeholdelseskontoen. Det er en forudsætning for godtgørelse af afholdte udgifter til egen maler eller maling og tapet, at arbejdet kan godkendes af foreningens bestyrelse.

Erhvervslejemål

Affald, emballage m.v. må ikke bortskaffes med foreningens skraldesug eller containere, men skal fjernes fra ejendommen ved lejerens foranstaltning og for dennes regning. Virksomheden må ikke ved støj og ilde lugt eller på anden måde, være til gene for ejendommens øvrige beboere, men overholde de til enhver tid gældende love, vedr. miljøbestemmelser.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Vibe Lindberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-991570801002

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-12-30 19:13:53Z

NEM ID 

Christoffer Hatt Halken

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-342698091207

IP: 87.61.xxx.xxx

2019-12-30 20:45:13Z

NEM ID 

Anne Sofie Lindskov Kahlen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-777731500572

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-12-31 14:15:52Z

NEM ID 

Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:38664336-RID:51756333

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-01-01 20:31:56Z

NEM ID 

Caroline Krøis Marquardsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-122228055487

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-01-02 17:16:03Z

NEM ID 

Ditte Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-947667841951

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-01-03 12:38:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U2TIKE-75OSU-MO5IP-48QJIM-B48K1-XLVAH

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>