

### Eksempel på månedlige satser for 63 m2 lejlighed:

Leje:	2.100 kr. (faktiske udgifter)
A conto varme:	350 kr. (faktiske udgifter)
A conto vand:	50 kr. (faktiske udgifter)
Bryggenet:	400 kr. (faktiske udgifter, TV+internet+fastnet telefon)
Møblering:	750 kr. (maksimum 12 kr./kvm.)
<b>Ialt:</b>	<b>3.650 kr.</b>

## Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke antændes på foreningens område, heller ikke fra altaner og terrasser.

## Fællesarealer

Fællesarealer omfatter hovedtrapper, bagtrapper, porte, gårdtrapper, lofter og kældre, vaskeriet og gården. Man må ikke på disse arealer henstille eller opbevare affald og diverse ting. Gør man det alligevel, er det en overtrædelse af husordenen med deraf følgende sanktioner.

Hvis man ved fraflytning efterlader sig gods på loftet eller i kælderen, får man en regning på det antal timer, det tager at fjerne det.

Der skal være uhindret adgang til trappeløbet i gadeplan, der må ikke henstilles cykler.

I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal **alle vinduer** i lofts-, trappe- og kælderrum holdes lukket. Vinduer, der åbnes under øvrige vejrforhold, skal lukkes og haspes efter brug.

## Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den afholdes ordinært en gang årligt i april. Her vælges bestyrelsesmedlemmerne, samt foreningens administrator og revisor. Her kommer større beslutninger til afstemning, samt forslag fra medlemmerne. Hver andel har en stemme. Læs mere i Vedtægter for A/B Bergthora <http://bergthora.dk/pages/vedtaegter.html>.

## Grill

Ved anvendelse af grill i gården, skal der enten anvendes lugtfri optændingsblokke eller en grillstarter.

Der er en grillstarter ved hver af foreningens grille.

## Gårdanlæg – se Ophold i gården

## Hjemmeside

Foreningen har en hjemmeside [www.bergthora.dk](http://www.bergthora.dk), hvor du kan finde mere om A/B Bergthora og vores historie, vedtægter og husorden, referater og nyhedsbreve, samt procedurer i forbindelse med køb, salg, bytte og fremleje.

## Husdyr/kæledyr

Du må gerne holde hund, kat og andre kæledyr, men de må ikke færdes i gården eller på vaskeriet, ligesom de heller ikke må genere naboer eller andre beboere med støj og lugt. Anskaffelse af hund og kat skal meddeles til administrator. Hvis dyret er til gene for andre beboere, kan det medføre advarsler, og i sidste ende kan du miste retten til at have husdyr.

## Husorden

Foreningen har en husorden, der er vedtaget af generalforsamlingen. Den seneste udgave er fra april 2015. Husordenen kan ses på vores hjemmeside [www.bergthora.dk](http://www.bergthora.dk), eller fås på varmemesterkontoret. Overtrædelser af husordenen kan medføre eksklusion af foreningen, for lejere ophævelse af lejemål.

## Hærværk

Hærværk på ejendommen og gården, eksempelvis plader, borde, stole samt legeredskaber, medfører erstatningspligt. Observeres graffiti eller andet hærværk, bedes dette meddelt til varmemesteren.

## Indflytning

Alle, der flytter ind i vores ejendom, skal henvende sig til varmemesterkontoret for at få udleveret nøgler (eller få registreret, hvor mange man har fået, hvis sælger eller fremlejer har udleveret nøgler), samt oplyse, hvad man ønsker skal stå på dørskiltet på dørtelefonen og på postkassen. Varmemesterkontoret udleverer vaskekort, samt oplysninger om, hvilket depotrum (lofts- eller kælderrum), man kan råde over. Ved fremleje skal lejeren have fuldmagt fra fremlejeren til at købe/låne nøgler og vaskekort.

## Internet, tv og telefon – se Antenne, telefon og internet

## Juletræ

Hvert år i december har foreningen et juletræ opstillet i gården. Det tændes 1. lørdag i december, nogle gange ledsaget af en lille sammenkomst.

## Klager

Hvis du føler dig generet af naboer/overbo/underbo på grund af støj eller lignende, så prøv først at tale med naboen/overboen/underboen om det. Måske er de slet ikke klar over, at de generer. Hjælper det ikke, kan du indsende en klage til [bestyrelse@bergthora.dk](mailto:bestyrelse@bergthora.dk). Bestyrelsen vil behandle din klage på førstkommende bestyrelsesmøde og inddrage Boligexperten om nødvendigt.

## Legetøj i gården

Når man har legetøj med ned i gården, skal man tage det med sig, når man går.

## Lofts- og kælderrum

Du har ret til et depotrum, enten på loftet eller i kælderen. I nogle tilfælde er det ikke muligt at få et rum i samme opgang som lejligheden. Varmemesterkontoret oplyser, hvilket rum, der hører til din lejlighed.

## Motorkøretøjer

Motorkøretøjer (knallerter, scootere, motorcykler) må ikke henstilles i gården.

## Musik, TV, radio og anden støjende underholdning

Tag hensyn til naboerne. Vi bor i en gammel ejendom, hvor der er meget lydt. Spil derfor ikke høj musik og tv, og tag ekstra hensyn efter kl. 22. Ved afholdelse af fest skal de øvrige beboere adviseres mindst 4 dage før (sæt et opslag i opgangen).

## Møbler i gården

I gården findes borde og stole af metal og træ. Møblerne er til fri afbenyttelse af beboere og deres gæster, og de skal sættes på plads efter brug. Møblerne er foreningens ejendom, og hærværk medfører erstatningspligt.

## Nyhedsbreve

Bestyrelsen udsender et nyhedsbrev 1-3 gange om året med aktuelle emner. Nyhedsbrevet bliver uddelt til alle beboere. Tidligere nyhedsbreve kan læses på hjemmesiden <http://www.bergthora.dk/pages/dokumenter.html>.

## Nøgler

Ved indflytning udleveres nøgler fra varmemesterkontoret.

Nøgler til ejendommen må ikke overdrages til uvedkommende. Der må ikke sættes noget i klemme for at hindre dørenes lukning.

Varmemesterkontoret skal have besked, hvis du mister dine nøgler til ejendommen.

## Ophold i gården

Gårdens faciliteter må benyttes af alle ejendommens beboere og deres gæster, men pas godt på dem og ryd op efter brug. Hører man musik ved ophold i gården, eksempelvis radio, må det ikke være til gene for ejendommens beboere. Tænk på, at alle aktiviteter tydeligt kan høres inde i lejlighederne. Der skal være ro i gården efter klokken 22.00 på hverdage og 24.00 i weekenden.

## Opvarmning

Af hensyn til ejendommens sundhed og vedligeholdelse skal beboerne holde en minimumstemperatur på 16 grader i lejligheden. Dette gælder også ved bortrejse i længere tid. Hvis du har problemer med radiatorerne, fx ingen varme eller problemer med at lukke for varmen, så kontakt varmemesteren.

## Portene

I hver port er der en opslagstavle, hvor meddelelser fra bestyrelsen og varmemesteren opsættes.

Der må ikke parkeres cykler eller barnevogne, hensættes affald eller lignende i portene.

Portene skal holdes aflåst, således at det kun er beboerne, der har adgang til gården. Portene må ikke blokeres, og der må ikke sættes noget i klemme for at forhindre portens lukning.

## Rygning

Der må ikke ryge på vores indendørs fællesarealer, dvs. alle hovedtrapper, bagtrapper, lofts- og kælderrum, cykel- og barnevognskældre, samt på beboervaskeriet.

## Røgalarmer

Der er opsat røgalarmer på hovedtrapper og bagtrapper. Disse må ikke fjernes eller slås fra. Defekte røgalarmer skal meldes til varmemesterkontoret.

## Salg af lejlighed

Når man ønsker at sælge sin andel, er der en række procedurer, der skal overholdes. I store træk skal der ske følgende:

Boligexperten skal inddrages. Det er Boligexperten, der senere udfærdiger salgsoptilling, tilbyder lejligheden til ventelisterne, udfærdiger overdragelsesaftale (købsaftale) og administrerer de økonomiske transaktioner (indbetaling fra køber og afregning af sælger).

Andelshaver skal bestille el- og VVS-syn, som skal bruges ved fastsættelse af vurderingsprisen sammen med tidligere vurdering, dokumentation for forbedringer i lejligheden mv.

Varmemesterkontoret skal have besked om dato for vurdering, da et medlem af bestyrelsen skal have mulighed for at deltage. Efter modtagelse af salgsoptilling, aftaler varmemesterkontoret fremvisningsdato med sælger, hvorefter der sættes opslag i opgangene og sendes breve ud til den eksterne venteliste. Boligexperten sørger for elektroniske underskrifter på købsaftalen fra både sælger, køber og bestyrelsen.

Bestyrelsen skal sammen med sælger godkende vurderingen, samt underskrive købsaftalen sammen med sælger og køber.

De detaljerede regler kan findes på hjemmesiden under **Flytning**, hvor man også finder oversigt over Vejledende afskrivningsperioder for forbedringer <http://bergthora.dk/pages/vejledendeafskrivningsperioder.html>, og under **Dokumenter** <http://bergthora.dk/pages/dokumenter.html>, hvor man bl.a. finder

Procedure for overdragelse af andele

[http://bergthora.dk/pdf\\_til\\_download/Procedure\\_overdragelse\\_andele\\_Bergthora.pdf](http://bergthora.dk/pdf_til_download/Procedure_overdragelse_andele_Bergthora.pdf). Se også i denne mappe under Bilag.

Lejligheden kan ikke sælges uden om ventelisterne. Hvis der ingen købere er fra ventelisterne, kan sælger frit vælge en køber. Ved salg gennem ejendomsmægler gælder de samme regler, hvilket bl.a. vil sige, at det er salgskontrakten fra Boligexperten, der er den gældende, og at kontrakten først er endelig, når bestyrelsen har underskrevet den.

## Skadedyr

Kontakt varmemesteren, hvis du ser skadedyr i gården eller i din lejlighed (fx rotter, mus og væggelus).

## Toilet i gården

Der findes et toilet i gården i kælderen under Bergthorasgade 47. Toiletet er aflåst, brug din gadedørsnøgle. Efterlad altid toiletet i den stand, du selv ønsker at finde det. Toiletet rengøres hver uge af vores trapperengøringsfirma.

## Trapper

Husk at hovedtrapper og bagtrapper skal holdes fri for skrald, møbler og lignende.

## Trappevask

Vi betaler et professionelt firma for at holde vores trapper rene og pæne. Hovedtrapper bliver vasket en gang om ugen, bagtrapper hver anden uge. I hver opgang hænger en liste, hvor man kan se, hvornår ens opgang bliver gjort ren, og hvor man skal henvende sig, hvis man er utilfreds eller har spørgsmål. Se mere om firmaet på <http://www.trappespecialisten.dk>.

## Tøjtørring

Der findes tørrestativer i begge ender af gården til fri afbenyttelse. Husk at fjerne tøjet, når det er tørt. Der er også mulighed for at få opsat et tørrestativ foran vinduerne mod gårdsiden, dog kun for lejligheder på 1., 2., 3. og 4. sal. Henvendelse om køb og opsætning skal ske til Goma Hangouts <http://gomahangouts.dk>. Foreningen tillader kun anvendelse af Goma Hangouts' fastmonterede tørrestativer og kun monteret af Goma Hangouts.

## Udluftning

Af hensyn til ejendommens sundhed tilrådes det at lufte ud to gange om dagen i 5-10 minutter. Husk også at lufte ud i badeværelset – lad døren stå åben – for at modvirke svamp.

## Vand i gården

Der er to vandudtag i gården, ved Gunløgsgade 44 og Bergthorasgade 51. De fungerer kun med en fastnøgle, der kan købes i byggemarkeder og lignende. Disse må anvendes til vanding af beboerbæde, cykelvask mv. Husk at lukke for vandet efter brug.

## Vandskade – se Afløb, vandhaner, vandlåse og toiletter

### Varmemester og gårdmænd

Varmemesteren (Storm) og gårdmændene (Gert og Karsten) er ansat af foreningen og står for den daglige drift. De står for den daglige kontakt med beboerne i praktiske spørgsmål og kan træffes personligt på Varmemesterkontoret, Bergthorasgade 42, st.tv. i åbningstiden, på telefon 32 54 92 94 eller e-mail [varmemester@bergthora.dk](mailto:varmemester@bergthora.dk). Vi deler varmemester og gårdmænd med A/B Leif.

### Vaskemaskiner mv.

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres, så de ikke støjer og er til gene for ejendommens beboere. Brug af vaskemaskine og tørretumbler må ikke ske før klokken 7.00 på hverdage/9.00 i weekenden og ikke efter klokken 22.00 alle dage.

### Vaskekort

Vaskekort til beboervaskeriet fås på varmemesterkontoret – se også under

### Beboervaskeri

### Vedligeholdelsesplan

Foreningen har fået udarbejdet en 10-års vedligeholdelsesplan, der omfatter alle dele af ejendommen og fællesarealerne. Planen skal løbende opdateres, så vi altid har en plan for de næste 5 års vedligeholdelsesopgaver.

For hver ejendomsdel i planen - tag, hovedtrapper, facade osv. – er den aktuelle tilstand blevet vurderet og kategoriseret. Udover en beskrivelse af ejendomsdelene, indeholder vedligeholdelsesplanen også en anbefaling til løbende vedligeholdelse og eventuel renovering, inklusiv et estimat på omkostningerne.

På baggrund af denne vedligeholdelsesplan, udarbejder bestyrelsen et forslag til opgaver hvert år, der fremlægges på generalforsamlingen. De styrende parametre for bestyrelsens forslag er vigtigheden af vedligeholdelsesopgaverne og den estimerede omkostning, således at foreningen ikke bruger flere penge, end vi har. Ved større opgaver, kan der dog blive tale om at låne penge – er dette tilfældet, vil det fremgå som et særskilt forslag på Generalforsamlingen.

De aktuelle vedligeholdelsesarbejder for de næste 3 år fremgår som bilag til budgettet og kan downloades fra vores hjemmeside under <http://bergthora.dk/pages/dokumenter.html>.

Hele vedligeholdelsesplanen kan i øvrigt også downloades fra samme side.

## Vedtægter

Vedtægterne i en andelsboligforening er et nedskrevet regelsæt, der regulerer en andelsboligforenings bestemmelser med hensyn til driften af en andelsboligforening. Ændringer i vedtægterne skal vedtages på en generalforsamling. I vedtægterne er bl.a. beskrevet andelshavernes rettigheder og pligter, regler for indvendig vedligeholdelse og forandring, regler for overdragelse af andele, generalforsamling og bestyrelse. Vedtægter for A/B Bergthora kan læses her: <http://bergthora.dk/pages/vedtaegter.html>.

## Ventelister

Foreningen opererer med 3 ventelister: en intern venteliste for foreningens medlemmer, en børneventeliste for hjemmeboende børn af foreningens medlemmer og en eksternt venteliste. Den interne venteliste har forrang over børneventelisten, der igen har forrang over den eksterne liste. Alle ventelister administreres af Boligexperten, hvortil henvendelse om opskrivning skal ske.

For at komme på vores eksterne liste, skal man anbefales af en andelshaver i foreningen. Andelshaveren meddeler Boligexperten navn, adresse, e-mail og telefon på den, man ønsker opskrevet på listen, og Boligexperten sender derefter opkrævning. Det koster pt. 500 kr. i oprettelse og 125 kr. om året at være tilmeldt.

Ventelisterne opdateres 4 gange om året og kan ses på Boligexpertens intranet for Web Beboere. ([www.boligexperten.dk](http://www.boligexperten.dk))

## Vinduer

Ejendommen har fået nye vinduer i 2013-14. Pas godt på dem, og sørg for, at vinduerne altid er haspede, både når de er åbne og lukkede (det sidste for at de ikke skal slå sig/blive skæve).

På fællesarealer, dvs. i lofts-, trappe- og kælderrum skal **alle vinduer** holdes lukkede i regn-, sne-, frost- og stormvejr. Vinduer, der åbnes under øvrige vejrforhold, skal lukkes og haspes efter brug.

## Åbningstider

**Varmemesterkontoret:** mandag – fredag 11-12, mandag tillige 17-18.

**Beboervaskeri:** mandag – fredag 7-22, lørdag – søndag 9-22.

**Næste side er rettelse til husorden.**

**Rygning** er ikke tilladt på foreningens indendørs fællesarealer, omfattende alle hoved- og bagtrapper, lofts- og kælderrum, cykelkældre samt vaskeriet.

**Røgalarmer** på hoved- og bagtrapper må ikke fjernes eller slås fra. Defekte røgalarmer skal meldes til varmemesterkontoret.

**Portene** skal holdes aflåst, således at det kun er beboerne, der har adgang til gården. Portene må ikke blokeres, og der må ikke sættes noget i klemme for at forhindre portens lukning.

**Cykler og motorkøretøjer** må ikke stilles i gården.

**Gårdens legetøj** henstilles i sandkassen/legeområdet efter brug. Privat legetøj bedes fjernet efter brug.

### **Affald**

Køkkenaffald og lignende må kun anbringes i containerne i gården. Glas/flasker, metal, hård plast, elektronik, batterier, pap og papir skal henstilles i de opstillede beholdere i containerrummene. Storskrald stilles i storskraldsrummet. Kemikalieaffald og andet miljøbelastende affald skal afleveres på varmemesterkontoret.

### **Grill**

Ved anvendelse af grill i gården, skal der enten anvendes lugtfri optændingsblokke eller en grillstarter.

Der er en grillstarter ved hver af foreningens grille.

### **Gårdanlægget og ophold i gården**

Gårdanlægget må benyttes af alle ejendommens beboere og deres gæster. Hører man musik ved ophold i gården, eksempelvis radio, må det ikke være til gene for ejendommens beboere. Der skal være ro i gården efter klokken 22.00 på hverdage og 24.00 i weekenden.

**Fodring** af fugle, katte og hunde samt nedkastning af brød med videre fra vinduerne er ikke tilladt. Hunde og katte må ikke luftes i gården.

**Fyrværkeri** må ikke antændes på foreningens område.

**Hærværk** på ejendommen og gården, eksempelvis plader, borde, bænke samt legeredskaber, medfører erstatningspligt. Observeres graffiti eller andet hærværk, bedes dette meddelt til bestyrelsen.

### **Overtrædelse**

Overtrædelser af husordenen kan medføre eksklusion af foreningen, for lejere ophævelse af lejemål.

Vedtaget på ordinær generalforsamling april 2017.