

# A/B Bergthora

År 2019, tirsdag den 10. september kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bergthora i Islands Brygges Kulturhus, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Tilstede på generalforsamlingen var andelshaverne af lejlighederne nr.:

6, 7, 34, 59, 64, 95, 116, 126, 137, 177, 191, 221, 222, 228, 230, 231, 235, 236, 240, 243, 246, 251 og 273.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

17, 33, 82, 156 og 186.

I alt deltog 28 af 227 andelshavere.

På tidspunktet for afholdelse af generalforsamlingen var der tre andelshavere, der i forbindelse med interne flytninger var indehavere af to lejligheder. I det man som andelshaver kun har én stemme udgår disses tidligere lejligheder af de stemmeberettigede lejligheder.

Efter denne korrektion deltog 28 af 224 andelshavere svarende til 12,50%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal.

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens bemyndigelse til at fremskynde gennemførelsen af fugtsikringsprojektet.  
Bestyrelsens motivering fremgår af vedlagte **bilag 1**.
3. Som aftalt på forårets ordinære generalforsamling lægges der op til en drøftelse af korttidsudlejning i ejendommen.  
Oplæg til debatpunkter fremgår af vedlagte **bilag 2**.

Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Formanden indledte punktet med en kort skitsering af forløbet og begrundelse for bestyrelsens ønske om en fremskyndelse af afslutning af projektet.

Der var herefter nogle få spørgsmål og bemærkninger til dels økonomien i projektet og den kommende beplantning langs facaderne, der vil ske i nogle plastrør, som strækker sig helt ned til fundamentet, således at rødderne ikke kan beskadige ejendommens fundament.

Dirigenten kunne ved den afsluttende afstemning konstatere, at forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Ad 3. Dette dagsordenspunkt er oprindeligt udsprunget af en drøftelse på den ordinære generalforsamling sidste år og var egentlig tiltænkt et beboermøde. Men da der så alligevel blev behov for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, fandt bestyrelsen det praktisk at tage drøftelsen her i stedet.

## A/B Bergthora

Det er dog vigtigt at pointere, at det alene er en uformel drøftelse om fordele og ulemper. Der er således ikke noget, der skal stemmes om.

Dirigenten kunne indledningsvis på forespørgsel definere forskellen på en korttidsudlejning og et almindeligt fremlejeforhold. Sidstnævnte fordrer som udgangspunkt, at andelshaver ikke har folkeregisteradresse i lejligheden under fremlejeperioden. Ved korttidsudlejning vil andelshaver fortsat have sin officielle adresse på lejlighedens adresse; dette uanset om andelshaver rent faktisk selv bor i lejligheden under udlejningsperioden eller om vedkommende er på ferie eller af andre årsager bortrejst for en længere periode.

For så vidt angår lejeforholdets periode er det straks lidt mere vanskeligt at fremkomme med nogen eksakt skillelinje for, hvornår dette overgår fra en korttidsudlejning til et decideret fremlejeforhold.

Flere af de tilstedeværende gav udtryk for, at man nok ikke var klar over, at det rent faktisk med udgangspunkt i foreningens nuværende vedtægter var ulovligt at foretage korttidsudlejning. Det kan i hvert fald konstateres, at der løbende kan findes en række lejligheder i foreningen på Airbnb's hjemmeside. I yderste konsekvens vil en andelshaver kunne ekskluderes som medlem af andelsboligforeningen, hvis man i gentagne tilfælde korttidsudlejer sin lejlighed.

Flere mente, at det nok ikke var realistisk helt at få standset korttidsudlejningen; uanset om det er tilladt eller ej. Så alene af denne årsag var det måske en fordel at få udarbejdet et sæt spilleregler for, hvorledes dette i givet fald kunne foretages uden at overtræde foreningens vedtægter.

Andre var derimod af den opfattelse, at gentagne overtrædelser af vedtægterne ikke på nogen måde var et argument for at lovliggøre forholdene.

Hele debatten for eller imod korttidsudlejning er langt hen ad vejen en principiel diskussion. Det kan også være vanskeligt at debattere på et faktabaseret grundlag, da det i sagens natur er meget vanskeligt at få indgående kendskab til konkrete sager i andre foreninger.

Efter cirka en times drøftelse havde alle fremmødte haft lejlighed til at fremføre deres synspunkter. Der var blandt de fremmødte ikke nogen meget tydelig opbakning til at ændre på foreningens nugældende regler.

Bestyrelsens konklusion på aftenens drøftelse var således, at der på det foreliggende grundlag ikke er anledning til at arbejde videre på et konkret forslag om ændring af foreningens vedtægter, således at korttidsudlejning gøres lovligt. Der vil således heller ikke fra bestyrelsens side blive arbejdet på et forslag til et regelsæt for håndtering af dette.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.08.

København, den 13. september 2019

Som dirigent:

---

Steffen Boesdal

# A/B Bergthora

Som bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Rasmus Strange Petersen  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Jeppe Greve

\_\_\_\_\_  
Lisa Marianne La Cour

\_\_\_\_\_  
Morten Rosenmeier Hansen

- Bilag:
1. Bestyrelsens motivering vedrørende fugtsikringsprojektet (er udsendt forinden generalforsamlingen)
  2. Oplæg til diskussion om korttidsudlejning (er udsendt forinden generalforsamlingen)

## Ekstraordinær generalforsamling – Motivation for punktet vedrørende fugtsikring

Som det forhåbentlig er de fleste bekendt, har bestyrelsen gennem en årrække planlagt større vedligeholdelsesarbejder i henhold til vedligeholdelsesplanen. Ligeledes har bestyrelsen tilføjet eventuelle nye opgaver, således at budgetplanlægningen af de store vedligeholdelsesarbejder indeholdt alle store vedligeholdelsesarbejder.

Et af de senere tilføjede vedligeholdelsesarbejder er den igangværende fugtsikring af vores kældre. En opgave der begyndte i 2018 og er planlagt til afslutning i 2021 med en samlet pris, inklusiv tilføjede ekstraarbejder, på kr. 8.766.964 inklusive moms. Heraf mangler vi at betale kr. 4.625.736 svarende til ca. 1,5 års normalt vedligeholdelsesbudget.

Oprindeligt havde vi kun planlagt at arbejde i vinterhalvåret. Men ændrede dette for at kunne blive hurtigere færdig og dermed kunne starte hurtigere på renovering af hovedtrapperne. Dette har så den konsekvens, at vi nu har brugt årets budget og derfor ikke kan lave noget i årets sidste 5 måneder uden at overskride budgettet.

Da der vil være tale om overskridelser på et par millioner, har bestyrelsen fundet det nødvendigt at spørge andelshaverne på en ekstraordinær generalforsamling; derfor denne motivation.

Vi havde den 2. august – hvor dette er skrevet – cirka kr. 2,8 millioner i banken, der kan anvendes uden konsekvenser for foreningens økonomi. Driftsøkonomien kører som budgetteret. Så hvis vi stopper fugtprojektet resten af året, rammer vi tæt på budgettets planlagte overskud på ca. kr. 400.000.

Vi agter ikke at låne penge til afslutning af opgaven – og heller ikke at ændre på boligafgiften. Vi ønsker blot at bruge de penge vi har i banken og eventuelt driftsoverskud, der opnås resten af året. Dette under hensyntagen til, at der fortsat skal være ca. kr. 350.000 til retablering af planter i gården og et nyt legehuse.

Bestyrelsen ønsker med dette forslag at få lov til at bruge alt over kr. 500.000 af de penge, der står på foreningens konto i løbet af året (og som ikke er reserveret til skyldige omkostninger). Det vil sige op til kr. 2,5 millioner.

Tillades dette, forventer bestyrelsen at fugtsikringen afsluttes i begyndelsen af 2020 og i hvert fald inden påske 2020. Herefter kan vi gå i gang med hovedtrapperne, som vi låner penge til at afslutte hurtigt jfr. beslutningen på den ordinære generalforsamling i foråret 2019 (også uden stigning i boligafgiften).

### Kort sagt:

**Bestyrelsen søger generalforsamlingen om mandat til at overskride 2019-budgettet på posten "vedligeholdelse i henhold til vedligeholdelsesplan" med kr. 2,5 millioner.**

### Ekstraordinær generalforsamling – Korttidsudlejning – principdiskussion

Det blev aftalt på den ordinære generalforsamling 2019, at vi skulle holde et beboermøde med henblik på en principdiskussion om at tillade korttidsudlejning i foreningen.

Beboermødet er blevet til et punkt på den ekstraordinære generalforsamling, men uden et beslutningsoplæg – der skal således ikke stemmes om noget.

Det er i dag, i henhold til vedtægterne, ulovligt at korttidsudleje. Brud på vedtægterne kan i yderste konsekvens betyde eksklusion af foreningen.

Ideen er at give ordet frit til de fremmødte, og på baggrund af diskussionerne finde ud af, om vi til næste ordinære generalforsamling skal udarbejde et beslutningsoplæg – og hvad dette i så fald skal indeholde.

Beboere, der ønsker at uddele materiale forud for mødet, eller kopiere materiale til at medtage på mødet, kan aftale dette med kontoret – med et rimeligt varsel, de har trods alt andet at lave 😊

Hvis materialet afleveres i god tid inden mødet, kan det også blive omdelt – om der er tid til at omdele det, vurderes af Storm og Gert, men I kan altid låne en opgangsnøgle, så I selv kan omdele det.

#### Idéliste til diskussionspunkter:

- Fordele og ulemper ved at tillade korttidsudlejning
- Skal der være begrænsning på hvor ofte og hvor længe man må korttidsudleje
- Skal der være loft over prisen
- Hvordan informeres naboerne i opgangen og i gården
- Hvordan håndteres eventuelle utrygge beboere, hvis lejerne opfører sig "mærkeligt", eller blot ikke taler et sprog beboerne kan forstå
- Hvis der laves regler for korttidsudlejning og information, hvordan skal de så håndhæves – og hvad er konsekvenserne ved brud på disse regler

# 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.”

## Steffen Boesdal

### Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:68081339

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-09-23 10:01:56Z

NEM ID 

## Jeppe Greve

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-603406380753

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-09-23 17:03:54Z

NEM ID 

## Rasmus Strange Petersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-983681338369

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-09-24 08:12:43Z

NEM ID 

## Lisa Marianne la Cour

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-547808987657

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-09-24 10:14:17Z

NEM ID 

## Morten Rosenmeier Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-246783702016

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-09-30 11:38:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TXWWZ-E41AB-EDQ34-XQM6L-74LUX-HYQU6

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 tidsstemplet 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>