

A/B Bergthora

År 2018, torsdag den 25. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bergthora i Islands Brygges Kulturhus, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Tilstede på generalforsamlingen var andelshaverne af lejlighederne nr.:

7, 17, 23, 27, 33, 34, 35, 37, 42, 43, 48, 53, 59, 61, 62, 64, 65, 73, 78, 82, 83, 86, 96, 106, 112, 115, 116, 118, 122, 127, 133, 137, 138, 153, 156, 171, 176, 177, 193, 197, 199, 221, 228, 230, 232, 234, 235, 236, 240, 243, 245, 246, 252, 254, 259, 264 og 265.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

3, 12, 20, 80, 90, 110, 124, 162, 175 og 242.

I alt deltog 67 af 227 andelshavere svarende til 29,52%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal. Endvidere deltog som repræsentant for Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab Geertje Engelholm.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (**bilag 1**).
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
Opdateret oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2018-2023 (**bilag 2**).
5. Indkomne forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af et helt nyt sæt vedtægter (**bilag 3**).
Bestyrelsens indstilling/redegørelse for de nye vedtægter vedlægges som **bilag 4**.
 - b) Karin Sihm Larsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 2 (**bilag 5**).
6. Valg af repræsentanter til Bryggenet.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig; dog med undtagelse af punkterne 5a og 5b. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Formanden henviste til den udsendte beretning og havde et par supplerende bemærkninger til denne.

Bestyrelsen har besluttet at lukke midlertidigt for opskrivninger på foreningens eksterne venteliste, da der p.t. står langt over 300 på denne. Når antallet er blevet nedbragt betragteligt, vil der på ny blive åbnet for opskrivninger.

A/B Bergthora

Derudover har de udførte fugtundersøgelser vist, at det – for at komme problemerne med fugt i kældrene til livs – er nødvendigt at nedlægge bedene placeret ind mod ejendommens gårdfacader. Bestyrelsen vil i samarbejde med gårdudvalget arbejde for en god løsning for disse områder. Men det er vigtigt, at facaden får mulighed for at tørre op, hvilket vil tage flere år.

På forespørgsel blevet det oplyst, at der ikke er noget, der tyder på, at fugtproblemerne har påvirket nogle stuelejligheder. Hvis man ønsker vished herom, er man velkommen til at henvende sig på ejendomskontoret og låne foreningens fugtmåler.

Beretningen blev uden yderligere bemærkninger taget til efterretning.

- Ad 3. Geertje Engelholm gennemgik årsregnskabet, der udviste et regnskabsmæssigt underskud på kr. 116.602,-.

Efter afdrag på prioritetsgæld på i alt kr. 4.307.125,- (inklusive et ekstraordinært afdrag på cirka kr. 3.000.000,-) udviser regnskabet et likvidt underskud på kr. 4.423.727,-.

Der er i det forgangne år blevet solgt to lejeboliger. Der er nu seks lejeboliger tilbage i foreningen.

Dette års valuarvurdering har medført en beskeden stigning i vurderingen på cirka 2,6%, hvorefter vurderingen er fastsat til kr. 345.300.000,-.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 312.825.042,- inklusive reserver på kr. 91.118.982,-.

Andelsværdien foreslås at stige til 38,00.

Stigningen i værdiansættelsen af ejendommen har medført en mindre regulering af reserverne til værdiregulering. Reserverne svarer herefter til en reserve på gennemsnitligt lige godt kr. 401.000,- pr. andelslejlighed.

Bestyrelsen ønsker at fastholde foreningens førte politik om at kunne hæve andelsværdien stille og roligt hvert år, i stedet for at opskrive meget voldsomt et enkelt år.

Der var en større overskridelse på posten "Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan". Dette skyldes, at bestyrelsen besluttede at lægge ny linoleum hele vejen op på bagtrapperne.

Efter nogle få spørgsmål, som revisor besvarede, blev årsregnskab og den foreslåede andelskrone sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

- Ad 4. Rasmus Strange Petersen gennemgik budget 2018 med boligafgifter på i alt

kr. 9.858.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2018.

Årets budget indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder på kr. 2.500.000,-.

Formanden gennemgik herefter oversigten over såvel dette års som de kommende års vedligeholdelsesarbejder.

Fokus i indeværende år vil primært ligge på fugtsikring af kældrene. Derudover skal renoveringen af hovedtrapperne forberedes, således at der inden årets udgang kan gennemføres en udbudsrunde.

A/B Bergthora

Renoveringen af hovedtrapperne forventes gennemført over en 3-årig periode fra 2019-2021. I 2022 påtænker man at igangsætte en renovering af gårdfacaderne og i forlængelse heraf en tilsvarende renovering af gadefacaderne.

Foruden beløbet til de planlagte opgaver indeholder budgettet som vanligt kr. 500.000,- til almindelig løbende vedligeholdelse samt kr. 100.000,- til ekstern rådgivning.

Budgettet udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 2.143.000,- og et likvidt overskud på kr. 845.000,-.

Efter nogle enkelte spørgsmål kunne budgettet sættes til afstemning, hvor det blev énstemmigt vedtaget.

- Ad 5. a) Formanden redegjorde i korte træk for bevæggrunden for forslaget om nye vedtægter. Et af de vægtige argumenter er at give mulighed for at kommunikere via email i forbindelse med eksempelvis indkaldelserne til generalforsamlinger.

I det udsendte **bilag 4** har bestyrelsen forsøgt at liste alle ændringer op paragraf for paragraf.

Derudover er der i forslagets § 13, stk. 5 og 6 indsat en lovliggørelse af den korttidsudlejning, som allerede i dag eksisterer i større omfang. Formålet med at åbne for denne mulighed i vedtægterne har været, at man ved at lovliggøre korttidsudlejning i forbindelse med nogle vedtægtsmæssige begrænsninger får lettere ved at skride ind overfor de andelshavere, som så eventuelt måtte overtræde reglerne. Der udspandt sig herefter en længere debat om fordele og ulemper ved at tillade korttidsudlejning.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet blev bestyrelsens samlede forslag – eksklusiv de omstridte § 13, stk. 5 og 6 – sat til afstemning. Det kunne her konstateres, at denne del af forslaget var énstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen ændrede næstsidsste sætning i § 13, stk. 6 til: "*Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.*"

Herefter blev forslagets § 13, stk. 5 og 6 sat til afstemning for sig selv. Det gav følgende resultat:

For forslaget stemte	53 lejligheder
Imod forslaget stemte	8 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	6 lejligheder

Dirigenten kunne således konstateres, at også denne del af bestyrelsens forslag var vedtaget.

Da der ikke var tilstrækkeligt mange medlemmer repræsenteret for at kunne vedtage forslaget endeligt, vil det samlede forslag blive fremsat til 2.-behandling på en snarligt indkaldt ekstraordinær generalforsamling.

- b) Forslagsstiller argumenterede for, hvorfor man bør fjerne alle de nuværende begrænsninger for børneventelisten.

Efter en kort debat kunne forslaget sættes til afstemning med følgende resultat:

For forslaget stemte	4 lejligheder
Imod forslaget stemte	59 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	4 lejligheder

Forslaget var dermed forkastet.

A/B Bergthora

Ad 6. Formanden orienterede om Bryggenets arbejde.

Jan Petersen (*Storm*),
Gert Petersen,
Rasmus Strange Petersen,
Søren Ottosen og
Søren Kvist
genvalgtes alle for en 1-årig periode.

Ad 7. Morten Rosenmeier Hansen og
Lisa Marianne La Cour
genvalgtes begge som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Thomas Harald Neumann
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Bestyrelsesformand Rasmus Strange Petersen
Bestyrelsesmedlem Jeppe Greve

1. suppleant: Mari-Anne Newman genvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Tonny Flemming Skeel Andersen genvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 8. a) Boligexperten Administration A/S genvalgtes som administrator.

b) Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 9. Bestyrelsen kunne på forespørgsel oplyse, at der p.t. blev arbejdet med farvevalg til hovedtrapperne. Der er i Bergthoragade 47 opsat en række farveprøver. Det blev aftalt, at der en eller flere mandag eftermiddage i den sene kontortid vil blive arrangeret en fælles fremvisning af farveprøverne for alle interesserede.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.23.

København, den 29. april 2018

Som dirigent:

Steffen Boesdal

Som bestyrelse

Rasmus Strange Petersen
(formand)

A/B Bergthora

Jeppe Greve

Thomas Harald Neumann

Lisa Marianne La Cour

Morten Rosenmeier Hansen

- Bilag:
1. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 2. Opdateret oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2018-2023 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 3. Bestyrelsens forslag til nye vedtægter *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 4. Bestyrelsens indstilling/redegørelse for de nye vedtægter *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 5. Karin Sihm Larsens forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 2 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2018

Trapper

Som nævnt i nyhedsbrevet i oktober var 2017 året, hvor bagtrapperne blev færdige – inklusiv linoleum hele vejen til loftet.

Som det ligeledes blev nævnt, er vi så småt gået i gang med det forberedende arbejde til renovering af hovedtrapperne. Der er blandt andet bestilt miljøundersøgelser, så vi kan lave de rigtige arbejdsbeskrivelser i udbudsmaterialet og dermed – forhåbentligt – reducere ekstraregninger for uforudsete udgifter, når der er valgt en entreprenør. Derudover bliver der, via farveudvalget nedsat på en tidligere generalforsamling, arbejdet på, hvilke farver trapperne skal have.

Fugt

Vi har længe haft fugtproblemer i dele af kælderen – og i de senere år også store problemer i enkelte opgange. Vi har nu fundet en rådgiver som vi er trykke ved og som virker dygtig og kompetent. Han har anbefalet nogle tiltag, der skal reducere fugten i murværket. Til at starte med, har vi bestilt nogle udgravningsprøver ved Gunløgsgade 60 på både gård- og gadesiden. Vi har afsat ca. 1 million kroner i 2018 til at udføre nogle af rådgiverens anbefalinger.

De mest synlige tiltag bliver en speciel type puds på den nederste del af opgangene samt fjernelsen af jord langs facaden.

Vand- og varmemålere

Med få undtagelser har alle nu fået installeret nye vand- og varmemålere, der kan fjernaflæses. Vi tror og håber, at denne teknologiske opgradering bliver en fordel for os alle, når vi nu slipper for at skulle flytte møbler, aflevere nøgler eller være hjemme, når målerfirmaet kommer forbi. Ved næste aflæsning kan de blive på gaden ☺

Sommerfest og en efterlysning

Vi har igen i år afholdt en sommerfest i gården, med alt hvad der dertil hørte af mad, drikke og underholdning. Det var en dejlig dag, og vi gentager naturligvis succesen igen i år. Det sker den 18. august, hvor vi går efter godt vejr, og højt humør.

Desværre havde vi ikke overskud til at gentage sidste års lille juletræsfest, og fastelavnsfest. Vi ville ellers rigtig gerne have det som tilbagevendende begivenheder.

Derfor en lille efterlysning efter beboere, der har lyst til at arrangere, eller hjælpe ved nogle af arrangementerne. Vi har både budget og indkøbslister.

Der er naturligvis også mulighed for at lave et helt nyt arrangement.

Så hold dig endelig ikke tilbage! Du skal blot kontakte bestyrelsen for at komme med i festudvalget.

Vedligeholdelsesplan

Vi kører stadig efter vores vedligeholdelsesplan, som kan ses på hjemmesiden. Den udarbejdes i samarbejde med vores rådgivere. Generelt kan det siges, at det fungerer godt, da vi i god tid kan få planlagt årets større og mindre arbejder på bygningen. Vi nærmer os dog tiden, hvor planen skal fornyes, så vi også i de næste mange år kan planlægge de større vedligeholdelsesopgaver i god tid.

Som tidligere nævnt går det næste års tid primært med fugtproblemer og forberedelse af hovedtrapperenoveringen, der gerne skulle starte primo 2019 med et forløb på 2-3 år.

Vaskeriet

Vaskeriet har i årets løb driftsmæssigt kørt ganske fint. Selv med indkøbet af de to nye store vaskemaskiner, er der plus på vaskerikontoen. Som det kan ses af regnskabet, giver vaskeriet fortsat et lille overskud.

Økonomi

Den korte version er, at det fortsat går godt.

Vi havde dog et driftsunderskud på ca. 90.000 kroner for 2017, men dette skal holdes op imod ekstra vedligeholdelsesopgaver for ca. 1,4 millioner (linoleum på bagtrapperne). Likviditetsmæssigt endte vi med et underskud på 4,4 millioner, da vi, udover de ekstra opgaver, lavede et ekstraordinært afdrag på 3 millioner på et af vores lån.

Vores ejendomsvurdering er endnu engang steget. Denne gang med 8,6 millioner. En stigning, bestyrelsen foreslår fordelt på lejlighederne, ved at hæve andelskronen med 1,50 kr. til 38,00.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2018-2020

Vedligeholdelsesarbejder 2018-2020 - Overblik

Aktivitet	2018	2019	2020	Primære opgaver
Fundamenter	- kr	- kr	- kr	
Dæk og etageadskillelser	38.047 kr	- kr	- kr	
Ydervægge	260.974 kr	104.243 kr	80.191 kr	Porte, yderdøre til hovedtrapper
Indervægge	7.577 kr	- kr	- kr	
Trapper	209.126 kr	2.271.404 kr	2.313.048 kr	Renovering af hovedtrapper (9 stk. i 2019, 9 i 2020)
Tag	53.971 kr	55.050 kr	56.151 kr	Oprensning af skotrender
Terræn	- kr	- kr	11.825 kr	
VVS-installationer	8.659 kr	51.892 kr	9.009 kr	
El-installationer og IT	- kr	109.058 kr	101.606 kr	El i forbindelse med renovering af hovedtrapper
Diverse	73.714 kr	103.894 kr	76.691 kr	Lift, oliebehandling af træværk
Egne opgaver	1.782.689 kr	382.407 kr	333.748 kr	Fugtsikring i kælder, nye vand og varmemålere
Total	2.434.758 kr	3.077.949 kr	2.982.269 kr	

Samlet vedligeholdelses budget for de kommende år

Årstal	Budget	Primære opgaver
2021	3.192.455 kr	5 Hovedtrapper, nye loftsrum, renovering af enkelte tagelementer
2022	4.125.894 kr	Renovering af gårdfacade
2023	1.994.682 kr	Renovering af gadefacade (kun stilladsudgifter, plan skal udarbejdes)

Bilag 2

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2018

Vedligeholdelsesarbejder 2018 - Detaljer

SK	Aktivitet	Vedligeholdelse i henhold til plan	Bemærkninger
Fundamenter			
	- Ingen opgaver	-	kr
Dæk og etageadskillelser			
Terrændæk			
S4	Gulvrenovering barnevognsrum 20 m2	13.530	kr
Etageadskillelser - dæk under vaskeri			
S3	afrensning og rustbeskyttelse - kappedæk	8.659	kr
S3	Trykudligningsplader	9.471	kr
S3	Lukning af huller - brandsikring	6.386	kr
Ydervægge			
Ydervægge / facader			
S3	Sætningsrevner inkl jern - 100 m2	97.419	kr
S3	Omfugning - 100 m2	64.946	kr
Udvendige kælderdøre			
S3	Malerbehandling af dør til toilet	4.059	kr
Porte			
S3	Afbankning af cementbaseret puds - 30 m2	9.742	kr
S3	udskiftning af sten - 50 sten	6.765	kr
S3	Oppudsning med kalkhydraulisk puds - 30 m2	29.226	kr
S3	Malerbehandling af vægge	19.484	kr
S3	udbedring af belægninger - 50 m2	8.118	kr
S3	Malerudbedring af dør-blade m. karme	5.412	kr
S3	spartling og malerbehandling af lofter	10.824	kr
Yderdøre			
S1	Service og justering af døre - hvert år	4.979	kr
Indervægge			
Skorstene i kældre			
S3	Udskiftning af 10 m2 fuge	6.495	kr
S3	Lukning af renselemme 1 stk	1.082	kr
Trapper			
Hovedtrapper - Bergthorasgade			
S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	81.832	kr
Hovedtrapper - Leifgade			
S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	18.185	kr
Hovedtrapper - Gunløgsgade			
S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	90.924	kr
Hovedtrapper - Artillerivej			
S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	18.185	kr
Tag			
Zinktage og -platter samt flunker og skotrender			
S2	Oprensning af skotrender	53.971	kr
VVS-installationer			
Tagrender og nedløb			
S2	oprensning af tagrender	8.659	kr

SK	Aktivitet	Vedligeholdelse i henhold til plan	Bemærkninger
Diverse			
Diverse - Tagboliger			
S2	oprensning af afløb	4.438 kr	
S2	oliebehandling af træværk	- kr	
Diverse - Lifte og stilladser			
	indlejning af lift - 8 timer inkl. mand - 2 x pr. år	69.276 kr	
Egne opgaver			
Vand og varmemålere			
	Nye målere til fjernaflæsning	448.127 kr	
Fyrkælder			
	Vand siver gennem væg	162.365 kr	
Fugt i kælder			
	Løsning på fugtproblemer	1.082.432 kr	
	Fugtsikring af kælderrum	54.122 kr	
Hovedtrapper			
	15% buffer	35.643 kr	
Total		2.434.758 kr	

Genopretnings- vedligeholdelsesarbejderne er opdelt i 5 skadesklassificeringer (SK):

S1	Beskadigede bygningsdele som skal udbedres nu for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele eller skader på Bygningsdele som skal ændres/ vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
S2	Bygningsdele som skal ændres/ vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
S3	Bygningsdele som skal genoprettes for at undgå yderligere nedbrydning, men som i øvrigt ikke giver følgeskader på andre bygningsdele.
S4	Bygningsdele som bør vedligeholdes for at bevare sin gode stand.
S5	Forbedringer, ny-istandsatte bygningsdele. Bygningsdele som ingen vedligeholdelse kræver
E	Ved aktivitetsbeskrivelse angiver energibesparende foranstaltninger, også foranstaltninger til reduktion af direkte driftsudgifter. Bygningsdele, som genoprettes, udføres så vedligeholdelsesniveauet svarer til det oprindelige. Bygningsdele, som forbedres, udføres efter nugældende normkrav.

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2018-2020

Vedligeholdelsesarbejder 2018-2020 - Detaljer

Ref.	SK	Sted/Bygningsdel	2018	2019	2020	Note til 2018
		Fundamenter				
		- Ingen opgaver	- kr	- kr	- kr	
		Dæk og etageadskillelser				
(13)1.1		Terrændæk				
	S4	Gulvrenovering barnevognsrum 20 m2	13.530 kr	- kr	- kr	
(23)2.2		Etageadskillelser - dæk under vaskeri				
	S3	afrensning og rustbeskyttelse - kappedæk	8.659 kr	- kr	- kr	
	S3	Trykduligningsplader	9.471 kr	- kr	- kr	
	S3	Lukning af huller - brandsikring	6.386 kr	- kr	- kr	
		Ydervægge				
(21)3.1		Ydervægge / facader				
	S3	Sætningsevner inkl jern - 100 m2	97.419 kr	- kr	- kr	
	S3	Omfugning - 100 m2	64.946 kr	- kr	- kr	
(31)1.1		Udvendige kælderdøre				
	S3	Malerbehandling af dør til toilet	4.059 kr	- kr	- kr	
(31)3.1		Porte				
	S3	Afbankning af cementbaseret puds - 30 m2	9.742 kr	- kr	- kr	
	S3	udskiftning af sten - 50 sten	6.765 kr	- kr	- kr	
	S3	Oppudsning med kalkhydraulisk puds - 30 m2	29.226 kr	- kr	- kr	
	S3	Malerbehandling af vægge	19.484 kr	- kr	- kr	
	S3	udbedring af belægninger - 50 m2	8.118 kr	- kr	- kr	
	S3	Malerudbedring af dør-blade m. karme	5.412 kr	- kr	- kr	
	S3	spartling og malerbehandling af lofter	10.824 kr	- kr	- kr	
(31)4.1		Vinduer og altandøre				

Ref.	SK	Sted/Bygningsdel	2018	2019	2020	Note til 2018
	S4	Service og justering af vinduer og døre	- kr	25.615 kr	- kr	
(31)4.2		Yderdøre				
	S1	Service og justering af døre - hvert år	4.979 kr	5.079 kr	5.180 kr	
	S3	Malerbeh. hovedtrappedøre - Bergthoragade	- kr	31.430 kr	9.159 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
	S3	Malerbeh. hovedtrappedøre - Leifsgade	- kr	8.998 kr	- kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
	S3	Malerbeh. hovedtrappedøre - Artillerivej	- kr	- kr	9.178 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
	S3	Malerbeh. hovedtrappedøre - Gunløgsgade	- kr	- kr	22.889 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
	S3	Omfugning omkring alle døre	- kr	19.873 kr	20.271 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
(31)7.1		Fuger omkring døre og vinduer				
	S4	Udskiftning af fuge - 60 lbm	- kr	13.249 kr	13.514 kr	
		Indervægge				
(22)3.1		Skorstene i kældre				
	S3	Udskiftning af 10 m2 fuge	6.495 kr	- kr	- kr	
	S3	Lukning af renselemme 1 stk	1.082 kr	- kr	- kr	
		Trapper				
(24)3.1		Hovedtrapper - Bergthoragade				7 opgange i 2019, 2 opgange i 2020
	S3	malerbehandling	- kr	1.004.714 kr	292.802 kr	
	S3	udskiftning af linoleum	- kr	618.285 kr	180.186 kr	
	S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	81.832 kr	66.775 kr	17.028 kr	
	S3	Reparation af Terrazzogulve	- kr	77.286 kr	22.523 kr	

Ref.	SK	Sted/Bygningsdel	2018	2019	2020	Note til 2018
(24)3.2		Hovedtrapper - Leifgade				2 opgange i 2019
	S3	malerbehandling	- kr	287.061 kr	- kr	
	S3	udskiftning af linoleum	- kr	176.653 kr	- kr	
	S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	18.185 kr	18.549 kr	- kr	
	S3	Reparation af Terrazzogulve	- kr	22.082 kr	- kr	
(24)3.1		Hovedtrapper - Gunløggade				5 opgange i 2020, 5 opgange i 2021
	S3	malerbehandling	- kr	- kr	732.006 kr	
	S3	udskiftning af linoleum	- kr	- kr	450.465 kr	
	S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	90.924 kr	- kr	47.299 kr	
	S3	Reparation af Terrazzogulve	- kr	- kr	56.308 kr	
(24)3.2		Hovedtrapper - Artillerivej				2 opgange i 2020
	S3	malerbehandling	- kr	- kr	292.802 kr	
	S3	udskiftning af linoleum	- kr	- kr	180.186 kr	
	S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	18.185 kr	- kr	18.920 kr	
	S3	Reparation af Terrazzogulve	- kr	- kr	22.523 kr	
		Tag				
(37)8.2		Zinktage og -platter samt flunker og skotrender				
	S2	Oprensning af skotrender	53.971 kr	55.050 kr	56.151 kr	
		Terræn				
		Terræn, belægninger				
		udfyldning med asfalt langs sokkelpuds	- kr	- kr	11.825 kr	
		VVS-installationer				
(52)4.1		Tagrender og nedløb				
	S2	oprensning af tagrender	8.659 kr	8.833 kr	9.009 kr	

Ref.	SK	Sted/Bygningsdel	2018	2019	2020	Note til 2018
(56)2.1		Varmeinstallation				
		E: indregulering af termostatter	- kr	43.059 kr	- kr	
(63)1.1		El-installationer og IT				
		El-installationer				
S3		E: bevægelsessensorer - Bergthorasgade	- kr	78.144 kr	22.774 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
S3		E: bevægelsessensorer - Leifsgade	- kr	30.914 kr	- kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
S3		E: bevægelsessensorer - Artillerivej	- kr	- kr	31.533 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
S3		E: bevægelsessensorer - Gunløggsgade	- kr	- kr	47.299 kr	Indgår i renovering af hovedtrapper
(99)1.3		Diverse				
		Diverse - Tagboliger				
S2		oprensning af afløb	4.438 kr	4.527 kr	4.617 kr	
S2		oliebehandling af træværk	- kr	28.706 kr	- kr	
(99)1.5		Diverse - Lifte og stilladser				
		indlejning af lift - 8 timer inkl. mand - 2 x pr. år	69.276 kr	70.661 kr	72.074 kr	
		Egne opgaver				
		Vand og varmemålere				
		Nye målere til fjernaflysning	448.127 kr	- kr	- kr	
		Fyrkælder				
		Vand siver gennem væg	162.365 kr	- kr	- kr	
		Fugt i kælder				
		Løsning på fugtproblemer	1.082.432 kr	- kr	- kr	

Ref.	SK	Sted/Bygningsdel	2018	2019	2020	Note til 2018
		Fugtsikring af kælderrum	54.122 kr	55.204 kr	-	kr
		Hovedtrapper				
		15% buffer	35.643 kr	327.203 kr	333.748 kr	
		Sum pr. år / for 10 år	2.434.758	3.077.949	2.982.269	

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
BERGTHORA**

Foreningen

§1 Navn og hjemsted

Stk. 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bergthora.

Stk. 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 Formål

Stk. 2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 180 Amagerbro Kvarter, beliggende Gunløgsgade 44-62, Artillerivej 58-60, Bergthorasgade 37-53 og Leifsgade 9-11, 2300 København S.

§ 3 Medlemmer

Stk. 3.1 Med bestyrelsens godkendelse kan enhver optages som andelshaver, der er fyldt 18 år og som bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som betaler det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

Stk. 3.2 Lejere, der havde brugsret til lokaler i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt, kan senere optages som medlemmer efter generalforsamlingens beslutning.

Stk. 3.3 Hver andelshaver må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 13 Fremleje.

Stk. 3.4 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 17 Overdragelse. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 21 Pris.

§ 4 Indskud

Stk. 4.1 Indskud udgør et beløb, svarende til 300,00 kr./m², således som disse er fastsat ved den stiftende generalforsamling.

Stk. 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

Stk. 4.3 Nye andelshavere skal ud over indskud indbetale et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 21 Pris godkendes for andelen.

§5 Hæftelse

Stk. 5.1 Medlemmerne hæfter kun med deres indskud for foreningens forpligtigelser.

§ 6 Opløsning

Stk. 6.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 6.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

§ 7 Kommunikation

Stk. 7.1 Officiel kommunikation mellem bestyrelsen eller foreningens administrator og andelshaverne foregår via e-mail, medmindre andet er aftalt mellem bestyrelsen og den enkelte andelshaver.

Stk. 7.2 Det er andelshavers eget ansvar og risiko, dersom forsendelser fra bestyrelsen eller foreningens administrator går tabt, med mindre andelshaver kan påvise, at tabet skyldes fejl begået af bestyrelsen eller administrator.
Det er endvidere det enkelte medlems eget ansvar og risiko at have oplyst administrator om en e-mail adresse, hvortil indkaldelse kan sendes. Jf. dog stk. 7.1

Stk. 7.3 Bestyrelsen beslutter hvilke oplysninger, der udsendes via e-mail, slås op i opgangene eller omdeles til alle andelshaverne.

Medlemsrettigheder

§8 Andel

Stk. 8.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

Stk. 8.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 17-22, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6 b.

Stk. 8.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev eller retsafølgning i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§9 Benyttelse af andelsboligen

- Stk. 9.1 Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.
- Stk. 9.2 En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse, bestyrelsen kan tillade delvis erhverv, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere og det er tilladt efter kommunale forskrifter.
- Stk. 9.3 Undtaget fra stk. 2 er de andelslejligheder, som jfr. den til enhver tid værende BBR-meddelelse er godkendt til erhverv.

§ 10 Boligafgift

- Stk. 10.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.
- Stk. 10.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes, således at fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst i foreningens formue jfr. § 8, stk. 1.
- Stk. 10.3 En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift, indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.
- Stk. 10.4 Boligafgiften betales månedligt forud på en af bestyrelsen fastsat dato. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§11 Vedligeholdelse

- Stk. 11.1 Andelsboligforeningen foretager forsvarlig udvendig fornyelse og vedligeholdelse af bærende konstruktioner, herunder fornyelse og udvendig vedligeholdelse af døre mod fællesarealer, vinduer samt fornyelse og vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer; herunder fælles varmeanlæg.
- Stk. 11.2 Vedtages det på en generalforsamling at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.
- Stk. 11.3 Al vedligeholdelse inde i lejligheden og eventuelt træværk tilhørende altaner og terrasser påhviler andelshaveren. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, så som f.eks. stikkontakter, køkkenborde, gulve, døre og skabe, dog med undtagelse af vinduer, altandøre samt hoved- og køkkendøre. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- Stk. 11.4 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget indenfor en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel jfr. § 16 Eksklusion.
- Stk. 11.5 Ved akut opståede skader – såsom vandskader eller lignende – er bestyrelsen berettiget til uden varsel at skaffe sig adgang til den pågældende lejlighed; om nødvendigt ved hjælp af låsesmed.

§12 Forandringer

- Stk. 12.1 Den enkelte andelshaver har ret til at foretage ændringer, moderniseringer og forbedringer i sin lejlighed – herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge – i det omfang, dette ikke er til gene for andre beboere og i øvrigt ikke har indflydelse på ejendommens fælles bygningsdele og/eller rørføringer.
- Stk. 12.2 Forandring skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, inden den bringes til udførelse. I tilfælde, hvor byggetilladelse eller anmeldelse af byggearbejde kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal andelshaveren indhente fuldmagt fra bestyrelsen jf. bygningsreglementet før anmeldelse eller ansøgning påbegyndes.
- Tilladelse skal desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. I de tilfælde hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.
- Stk. 12.3 Bestyrelsen skal gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 12.4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være u hensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesse.
- Stk. 12.5 Andelshavere, der lader udføre sådanne arbejder som omtalt i stk. 12.1, bærer det fulde ansvar – herunder også økonomisk – for alle typer skader, som udførelsen af arbejdet måtte forvolde på enten fælles bygningsdele eller i andre medlemmers lejligheder.
- Den pågældende andelshaver har pligt til at foretage udbedring af sådanne skader, såfremt det med rimelighed kan påvises, at disse kan henføres til det udførte arbejde. Det har i den forbindelse ingen indflydelse på den udførende andelshavers erstatningsansvar, hvorvidt der foreligger godkendelser eller at arbejdet i øvrigt er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter. Den pågældende andelshaver bærer altid det fulde ansvar for eventuelle skader hidrørende fra dennes individuelle arbejder i lejligheden.
- Stk. 12.6 En andelshaver har uanset indholdet af § 12, stk. 1, 2 og 4, ret til at installere hjælpemidler m. v. efter bestemmelserne om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge reetablering af indretningen ved andelshaverens fraflytning. Foretages reetablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.
- Stk. 12.7 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

§13 Fremleje

- Stk. 13.1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse.
- Stk. 13.2 Tilladelse i henhold til stk. 13.1, kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år.
- Stk. 13.3 Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden i minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes.

- Stk. 13.4 Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. For at få bestyrelsens godkendelse skal andelshaver forelægge behørig dokumentation for, at en af ovenstående godkendte fremlejeårsager er opfyldt.
- Stk. 13.5 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst et halvt år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 13.6.
- Stk. 13.6 Bestyrelsen kan nægte andelshaveren korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 13.5.

§14 Husorden

- Stk. 14.1 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder husdyrhold. Et medlem er dog altid berettiget til at holde førerhund, selv om husdyrhold i øvrigt ikke måtte være tilladt.

§15 Opsigelse

- Stk. 15.1 Andelshaveren kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 17 - 22 om overdragelse af andelen.

§16 Eksklusion

- Stk. 16.1 Bestyrelsen kan ekskludere en andelshaver af foreningen og bringe brugsretten til andelsboligen til ophør, såfremt andelshaveren:
- Trods påkrav ikke betaler boligafgift, rykkergebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
 - Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist jfr. § 11 Vedligeholdelse.
 - Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere; herunder alvorlige og/eller gentagne overtrædelser af husordenen.
 - I forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - Gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter Lejelovens bestemmelser berettiger udlejer til at ophæve lejemålet.
- Stk. 16.2 Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20 Ubenyttede boliger.

Overdragelse af andelen

§ 17 Overdragelse

Stk. 17.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 17.2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 17.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

Husstand:

- a) En person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Anden familie:

- b) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til egne børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.

Bytteret:

- c) Andelshaveren har bytteret til lejebolig i egentlig udlejningsejendom, anden andelsbolig eller ejerbolig, hvori der tages varigt bo.

Intern venteliste:

- d) Andre andelshavere, der hos bestyrelsen er indtegnet på en venteliste, således at den der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2. Andelshavere på denne venteliste kan ligeledes ansøge om sammenlægning i henhold til denne paragrafs stk. 6.

Børneliste:

- e) Hjemmeboende børn (*det vil sige børn med folkeregisteradresse hos forældrene*), der hos bestyrelsen er indtegnet på en venteliste, således at den der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede.

Børn kan, jf. §3, stk. 1. først komme i betragtning efter deres fyldte 18. år. Barnet kan ikke opskrives på børneventelisten efter sit fyldte 18. år. Efter sit fyldte 30. år slettes barnet af listen. Barnet mister ikke sin plads på børneventelisten, selv om barnet har været fraflyttet foreningen efter sit fyldte 18. år.

Ekstern venteliste:

- f) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der efter indstilling fra en andelshaver er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Dette sker efter den derom fastsatte vejledning for overdragelse af andel indenfor en frist på 13 uger fra syningsaftalen og 6 uger efter 1. fremvisningsdato. Forsinkelser i processen, der skyldes overdrageren tillægges disse frister.

Øvrige:

- g) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

- Stk. 17.3 Foreningens ventelister skal være tilgængelige for andelshaverne.
- Stk. 17.4 Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, og andelen herefter udbydes på ny til en lavere pris, vil andelen ikke igen blive tilbudt ventelisterne.
- Stk. 17.5 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.
- Stk. 17.6 En andelshaver er berettiget til at sammenlægge sin lejlighed med naboledigheden i samme opgang, hvis følgende betingelser er opfyldt:
- Begge lejligheder skal være på 2 værelser (mindre end 68 kvadratmeter, eksklusiv eventuel loftudvidelse)
 - Andelshaveren skal kunne overtage lejligheden til sammenlægning i henhold til §17, stk. 2 ad d).
 - Efter sammenlægningen, må der maksimalt være 110 store lejligheder i foreningen, målt som lejligheder på mere end 68 kvadratmeter, eksklusiv eventuelle loftarealer.

§ 18 Samlivsophævelse

- Stk. 18.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 18.2 Reglen i stk. 18.1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 1 år før samlivsophævelsen.

§19 Dødsfald

- Stk. 19.1 I tilfælde af en andelshavers død er den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- Stk. 19.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret efter stk. 19.1, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge:
- Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde, dog mindst 1 år
 - Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andelsboligen ved andelshavers død.
 - Afdødes børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre eller søskende.
 - Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 1 år.

Stk. 19.3 Lejligheden skal overtages efter de i denne paragraf beskrevne regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 20 Ubenyttede boliger tilsvarende anvendelse.

§ 20 Ubenyttede boliger

Stk. 20.1 Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 17 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 21-22.

Stk. 20.2 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 16, 19 eller 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 17 Overdragelse. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§21 Pris

Stk. 21.1 Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer jfr. § 11 Vedligeholdelse, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
- c) Forbedringer, hvor tilladelse og/eller godkendelse af offentlige myndigheder er påkrævet, kan kun medregnes som forbedring, såfremt andelshaver kan dokumentere, at tilladelse og/eller godkendelse foreligger.
- d) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Køberen kan nægte at overtage inventar, der ikke er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden.
- e) Såfremt boligens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 21.2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand fastsættes af den af foreningen sædvanligt benyttede vurderingsmand. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendetime – ekskl. avance og offentlige afgifter – som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Vurderingshonoraret betales af sælger.

Stk. 21.3 Til stede ved vurderingsmandens besigtigelse af lejligheden skal være den pågældende andelshaver. Desuden kan bestyrelsen være repræsenteret.

Stk. 21.4 Såfremt der samtidig med overdragelse af andelsboligen overdrages løsøre, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet. Bestyrelsen skal godkende vederlaget.

- Stk. 21.5 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.
- Stk. 21.6 Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

§22 Fremgangsmåde ved overdragelse

- Stk. 22.1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget samt opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers bestemmelse om prisfastsættelse og om straf. Sælger foranlediger udarbejdelse af el- og VVS-attester.

Eventuelle anmærkninger skal udbedres, hvorefter der skal udarbejdes nye attester. Det er således sælgers ansvar, at der foreligger anmærkningsfri attester, inden vurderingsmanden syner lejligheden. Bestyrelsen udpeger, hvilken autoriseret elektriker, blikkenslager samt vurderingsmand der skal benyttes. Udgifterne til udarbejdelse af el- og VVS-attester samt vurderingsmanden afholdes af sælger.

- Stk. 22.2 Overdragelsessummen skal senest 2 uger før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftalen indgås mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standard-bankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.
- Stk. 22.3 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere – herunder pant- og udlægshavere – og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- Stk. 22.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med køberens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 22.5 Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen, kan denne gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Køberen kan kun komme med mangelindevisninger i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte fejl og mangler. Køberens og foreningens eventuelle krav skal gøres gældende overfor sælger. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 22.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes senest 21 dage efter overtagelsesdagen.

Stk. 22.7 Det påhviler sælgeren at have udbedret alle mangler inden overtagelsesdagen.

Generalforsamling og bestyrelse

§23 Generalforsamling

Stk. 23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 23.2 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 23.3.

Stk. 23.3 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal.

Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 23.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Stk. 23.5 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

Valg af dirigent og referent

- 1) Bestyrelsens beretning
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 4) Forslag fra bestyrelse og andelshavere
- 5) Valg af formand for bestyrelsen
- 6) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 8) Valg af repræsentanter til Bryggenet
- 9) Valg af administrator
- 10) Valg af revisor
- 11) Eventuelt

- Stk. 23.6 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.
- Stk. 23.7 Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor, samt personer indbudt af bestyrelsen, har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 23.8 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- Stk. 23.9 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.
- Stk. 23.10 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.
- Stk. 23.11 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent der ikke behøver at være medlem af andelsboligforeningen.
- Stk. 23.12 Der skrives referat af generalforsamlingen. Dette underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§24 Bestyrelsen

- Stk. 24.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- Stk. 24.2 Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielser, løbetidsændringer i nedadgående retning, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån - med eller uden pant i ejendommen.
- Stk. 24.3 Bestyrelsen består af 5 medlemmer. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden to suppleanter.
- Stk. 24.4 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Der kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 24.5 Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år ad gangen. I ulige år vælges formand og 2 bestyrelsesmedlemmer. I lige år vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Genvalg kan finde sted.
- Bestyrelsens suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 24.6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 5, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

- Stk. 24.7 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han/hun eller en person, som han/hun er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 24.8 Bestyrelsen udarbejder referat af mødet. Referatet udsendes per mail af referenten og forelægges til godkendelse senest på det efterfølgende møde.
- Stk. 24.9 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- Stk. 24.10 Bestyrelsesmøder afholdes som udgangspunkt 1 gang om måneden, bestyrelsesmøderne indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det.
- Stk. 24.11 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 24.12 Beslutning træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt stemmeflertal. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§25 Tegningsret

- Stk. 25.1 Foreningen tegnes af formanden og tre andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§26 Administration

- Stk. 26.1 Generalforsamlingen vælger en administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.
- Stk. 26.2 Administrator skal være ansvarsforsikret og omfattet af erstatningsfond eller kautionsforsikring og forpligtet af regler om god administratorskik. Administrator bør ikke være medlem af andelsboligforeningen og må ikke være dennes revisor.
- Stk. 26.3 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§27 Regnskab

- Stk. 27.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret fastsættes af bestyrelsen efter samråd med foreningens revisor.
- Stk. 27.2 Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilken metode der skal anvendes ved fastsættelsen af andelens værdi, samt hvilken værdi andelen herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode der er anvendt ved fastsættelsen. Ændringer i andelens værdi gælder fra generalforsamling til generalforsamling.

§28 Revision

Stk. 28.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet, revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 28.2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 1. februar 1995. Ændret på efterfølgende generalforsamlinger, senest på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 25. april 2018.

Dato: _____

I bestyrelsen: _____

A/B Bergthora

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Vores nuværende vedtægter er sidst ændret i 2012, og der er opstået et behov for at tilføje nye muligheder, bl.a. digital kommunikation, korttidsudlejning mfl. Samtidig var nogle paragraffer blevet uaktuelle og andre burde samles i mere logisk opbyggede enheder. Vi besluttede derfor i bestyrelsen at nedsætte et udvalg til at gennemskrive og modernisere vedtægterne fra ende til anden. Vi har flyttet lidt rundt på rækkefølgen af nogle paragraffer for at lette overskueligheden, således at det grupperer sig omkring følgende emner:

Hele foreningen (§1 - §7)

Den enkelte andelshaver (§8 -§16)

Andelens overdragelse og prissætning (§17 - §22)

Generalforsamlingen (§23)

Bestyrelse, administration mv. (§24 - §28)

Vi har i arbejdet skelet til ABF's standardvedtægter fra 2014 med tillæg fra 2017 (disse kan findes på <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/abfs-standardvedtaegter/>), samt naturligvis trukket på Boligexpertens ekspertise for at sikre den juridiske holdbarhed.

Væsentlige nyskabelser er en ny **§7 Kommunikation**, der giver mulighed for at officiel kommunikation mellem bestyrelsen eller foreningens administrator og andelshaverne kan foregå via e-mail, med mindre andet er aftalt mellem bestyrelsen og den enkelte andelshaver. En anden nyhed er **§13.5-6 Fremleje**, der giver mulighed for korttidsudlejning i et begrænset antal uger (fx gennem AirBnB), hvilket ikke tidligere har været muligt. Ny er også **§17.6** om mulighed for sammenlægning af lejligheder, da vi er blevet gjort opmærksom på at det aldrig – trods de mange sammenlægninger – har stået i vedtægterne, og der stadig er plads til enkelte sammenlægninger.

Andre nye paragraffer er præcisering af eksisterende regler, fx **§11 Vedligeholdelse**, der tydeliggør foreningens forpligtelser i 11.1 og andelshavernes i 11.3-5, eller **§13 Fremleje**, hvor der i de nuværende vedtægter blot henvises til Lejeloven.

Udgåede paragraffer er bl.a. **gl. §7.2** om andelsbeviser, da foreningen længe ikke har udstedt andelsbeviser og **§5.2-3** om hæftelser for lån optaget i forbindelse med stiftelsen af foreningen.

Det meste er dog sproglige omformuleringer og smårettelser. Vi vedlægger også en liste, hvor man kan se ændringer paragraf for paragraf.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Nye vedtægter		Gl. Vedtægter	Status
Foreningen			
\$1 Navn og hjemsted	Stk. 1.1	\$1 Navn og hjemsted	Stk. 1.1 Uændret
\$1 Navn og hjemsted	Stk. 1.2	\$1 Navn og hjemsted	Stk. 1.2 Uændret
\$2 Formål	Stk. 2.1	\$2 Formål	Stk. 2.1 Uændret
\$3 Medlemmer	Stk. 3.1	\$3 Medlemmer	Stk. 3.1 Omformuleret
\$3 Medlemmer	Stk. 3.2	\$3 Medlemmer	Stk. 3.2 Uændret
-	-	\$3 Medlemmer	Stk. 3.3 Udgået
\$3 Medlemmer	Stk. 3.3	\$3 Medlemmer	Stk. 3.4 Uændret/opdateret § referencer
\$3 Medlemmer	Stk. 3.4	\$3 Medlemmer	Stk. 3.5 Uændret/opdateret § referencer
\$4 Indskud	Stk. 4.1	\$4 Indskud	Stk. 4.1 Omformuleret
\$4 Indskud	Stk. 4.2	-	- NY
\$4 Indskud	Stk. 4.3	\$4 Indskud	Stk. 4.2 Omformuleret
\$5 Hæftelse	Stk. 5.1	\$5 Hæftelse	Stk. 5.1 Uændret
-	-	\$5 Hæftelse	Stk. 5.2 Udgået
-	-	\$5 Hæftelse	Stk. 5.3 Udgået
\$6 Opløsning	Stk. 6.1	\$35 Opløsning	Stk. 35.1 Uændret
\$6 Opløsning	Stk. 6.2	\$35 Opløsning	Stk. 35.2 Uændret
\$7 Kommunikation	Stk. 7.1	-	- Ny
\$7 Kommunikation	Stk. 7.2	-	- NY
\$7 Kommunikation	Stk. 7.3	-	- Ny
Medlemsrettigheder			
\$8 Andel	Stk. 8.1	\$6 Andel	Stk. 6.1 Omformuleret
\$8 Andel	Stk. 8.2	-	- Ny
\$8 Andel	Stk. 8.3	\$7	Stk. 7.1 Omformuleret
-	-	\$7	Stk. 7.2 Udgået
\$9 Benyttelse af andelsboligen	Stk. 9.1	\$8 Boligaftale	Stk. 8.1 Uændret
-	-	\$8 Boligaftale	Stk. 8.2 Udgået
\$9 Benyttelse af andelsboligen	Stk. 9.2	-	- Ny
\$9 Benyttelse af andelsboligen	Stk. 9.3	-	- NY

Nye vedtægter	Gl. Vedtægter	Status
§10 Boligafgift	Stk. 10.1 §9 Boligafgift	Stk. 9.1 Stk. 9.1 opdelt i 2 stykker
§10 Boligafgift	Stk. 10.2 §9 Boligafgift	Stk. 9.1 Stk. 9.1 opdelt i 2 stykker
§10 Boligafgift	Stk. 10.3 -	NY
§10 Boligafgift	Stk. 10.4 §9 Boligafgift	Opdateret
§11 Vedligeholdelse	Stk. 11.1 §10 Vedligeholdelse	Stk. 10.1 Opdateret
§11 Vedligeholdelse	Stk. 11.2 §10 Vedligeholdelse	Stk. 10.2 Uændret
§11 Vedligeholdelse	Stk. 11.3 -	NY
§11 Vedligeholdelse	Stk. 11.4 -	NY
§11 Vedligeholdelse	Stk. 11.5 -	NY
§12 Forandringer	Stk. 12.1 §11 Forandringer	Stk. 11.1 Stk. 11.1 opdelt i 3 stykker
§12 Forandringer	Stk. 12.2 §11 Forandringer	Stk. 11.1 Stk. 11.1 opdelt i 3 stykker
§12 Forandringer	Stk. 12.3 §11 Forandringer	Stk. 11.1 Stk. 11.1 opdelt i 3 stykker
§12 Forandringer	Stk. 12.4 §11 Forandringer	Stk. 11.2 Uændret
§12 Forandringer	Stk. 12.5 §11 Forandringer	Stk. 11.5 Ændret
§12 Forandringer	Stk. 12.6 §11 Forandringer	Stk. 11.3 Uændret/opdateret § referencer
§12 Forandringer	Stk. 12.7 §11 Forandringer	Stk. 11.4 Uændret
§13 Fremleje	Stk. 13.1 §12 Fremleje	Stk. 12.1 Stk. 12.1 og 12.2 samlet i 1 stykke
§13 Fremleje	Stk. 13.1 §12 Fremleje	Stk. 12.2 Stk. 12.1 og 12.2 samlet i 1 stykke
§13 Fremleje	Stk. 13.2 -	NY
§13 Fremleje	Stk. 13.3 -	NY
§13 Fremleje	Stk. 13.4 -	NY
§13 Fremleje	Stk. 13.5 -	NY
§13 Fremleje	Stk. 13.6 -	NY
§14 Husorden	Stk. 14.1 §13 Husorden	Stk. 13.1 Opdateret
§15 Opsigelse	Stk. 15.1 §21 Opsigelse	Stk. 21.1 Uændret/opdateret § referencer
§16 Eksklusion	Stk. 16.1 §22 Eksklusion	Stk. 22.1 Opdateret
§16 Eksklusion	Stk. 16.2 §22 Eksklusion	Stk. 22.2 Uændret/opdateret § referencer
Overdragelse af andelen		
§17 Overdragelse	Stk. 17.1 §14 Overdragelse af andelen	Stk. 14.1 Stk. 14.1 og 14.2 samlet i 1 stykke

Nye vedtægter	Gl. Vedtægter	Status
§17 Overdragelse	Stk. 17.1	Stk. 14.2 Stk. 14.1 og 14.2 samlet i 1 stykke
§17 Overdragelse	Stk. 17.2	Stk. 14.3 Opdateret
§17 Overdragelse	Stk. 17.3	- Ny
§17 Overdragelse	Stk. 17.4	Stk. 14.5 Omformuleret
§17 Overdragelse	Stk. 17.5	Stk. 14.4 Uændret
§17 Overdragelse	Stk. 17.6	- Ny
§18 Samlivsophævelse	Stk. 18.1	Stk. 20.1 Opdateret
-	-	Stk. 20.2 Udgået
§18 Samlivsophævelse	Stk. 18.2	Stk. 20.3 Opdateret
§19 Dødsfald	Stk. 19.1	Stk. 19.1 Opdateret
§19 Dødsfald	Stk. 19.2	Stk. 19.2 Stk. 19.2 og 19.3 samlet i 1 stykke
§19 Dødsfald	Stk. 19.2	Stk. 19.3 Stk. 19.2 og 19.3 samlet i 1 stykke
§19 Dødsfald	Stk. 19.3	Stk. 19.4 Uændret/opdateret § referencer
§20 Ubenyttede boliger	Stk. 20.1	Stk. 18.1 Uændret/opdateret § referencer
§20 Ubenyttede boliger	Stk. 20.2	- Ny
§21 Pris	Stk. 21.1	Stk. 15.1 Stk. 15.1 og stk. 15.2 ændret og samlet i 1 stykke
§21 Pris	Stk. 21.1	Stk. 15.2 Stk. 15.1 og stk. 15.2 ændret og samlet i 1 stykke
§21 Pris	Stk. 21.2	Stk. 15.3 Stk. 15.3, 15.4 og stk. 16.1 ændret og samlet i 1 stykke
§21 Pris	Stk. 21.2	Stk. 15.4 Stk. 15.3, 15.4 og stk. 16.1 ændret og samlet i 1 stykke
§21 Pris	Stk. 21.2	Stk. 16.1 Stk. 15.3, 15.4 og stk. 16.1 ændret og samlet i 1 stykke
§21 Pris	Stk. 21.3	- Ny
§21 Pris	Stk. 21.4	- Ny
§21 Pris	Stk. 21.5	Stk. 16.2 Uændret
§21 Pris	Stk. 21.6	Stk. 16.3 Uændret
§22 Fremgangsmåde	Stk. 22.1	Stk. 17.1 Stk. 17.1 og stk. 17.2 ændret og samlet i 1 stykke
§22 Fremgangsmåde	Stk. 22.1	Stk. 17.2 Stk. 17.1 og stk. 17.2 ændret og samlet i 1 stykke
§22 Fremgangsmåde	Stk. 22.2	Stk. 15.5 Stk. 15.5 uændret, men samlet med en del at stk. 17.5
§22 Fremgangsmåde	Stk. 22.2	Stk. 17.5 Stk. 17.5 opdateret og delt i 3 stykker.
§22 Fremgangsmåde	Stk. 22.3	- Ny

Nye vedtægter		Gl. Vedtægter	Status
\$22 Fremgangsmåde	Stk. 22.4	\$17	Stk. 17.5 Stk. 17.5 opdateret og delt i 3 stykker.
\$22 Fremgangsmåde	Stk. 22.5	\$17	Stk. 17.6 Stk. 17.6 og stk. 17.7 opdateret og samlet i 1 stykke
\$22 Fremgangsmåde	Stk. 22.5	\$17	Stk. 17.7 Stk. 17.6 og stk. 17.7 opdateret og samlet i 1 stykke
\$22 Fremgangsmåde	Stk. 22.6	\$17	Stk. 17.5 Stk. 17.5 opdateret og delt i 3 stykker.
\$22 Fremgangsmåde	Stk. 22.7	-	Ny
-	-	\$17	Stk. 17.3 Udgået
-	-	\$17	Stk. 17.4 Udgået
-	-	\$17	Stk. 17.8 Udgået
Generalforsamling og bestyrelse			
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.1	\$23 Generalforsamling	Stk. 23.1 Stk. 23.1 opdateret og opdelt i 2 stykker
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.2	\$25 Flertal	Stk. 25.1 Opdateret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.3	\$25 Flertal	Stk. 25.2 Opdateret
-	-	\$25 Flertal	Stk. 25.3 Udgået
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.4	\$25 Flertal	Stk. 25.4 Uændret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.5	\$23 Generalforsamling	Stk. 23.1 Stk. 23.1 opdateret og opdelt i 2 stykker
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.6	\$23 Generalforsamling	Stk. 23.2 Uændret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.7	\$24 Indkaldelse m.v.	Stk. 24.3 Uændret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.8	\$24 Indkaldelse m.v.	Stk. 24.1 Uændret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.9	\$24 Indkaldelse m.v.	Stk. 24.2 Uændret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.10	\$24 Indkaldelse m.v.	Stk. 24.4 Uændret
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.11	\$26 Dirigent m.v.	Stk. 26.1 Stk. 26.1 opdateret og opdelt i 2 stykker
\$23 Generalforsamling	Stk. 23.12	\$26 Dirigent m.v.	Stk. 26.1 Stk. 26.1 opdateret og opdelt i 2 stykker
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.1	\$27 Bestyrelsen	Stk. 27.1 Uændret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.2	\$27 Bestyrelsen	Stk. 27.2 Uændret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.3	\$28 Bestyrelsesmedlemmer	Stk. 28.1 Opdateret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.4	\$28 Bestyrelsesmedlemmer	Stk. 28.2 Uændret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.5	\$28 Bestyrelsesmedlemmer	Stk. 28.3 Opdateret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.6	\$28 Bestyrelsesmedlemmer	Stk. 28.4 Opdateret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.7	\$29	Stk. 29.1 Uændret

Nye vedtægter		Gl. Vedtægter	Status
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.8	\$29	Stk. 29.2 Opdateret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.9	\$29	Stk. 29.3 Uændret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.10	\$30 Bestyrelsesmøder	Stk. 30.1 Opdateret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.11	\$30 Bestyrelsesmøder	Stk. 30.2 Uændret
\$24 Bestyrelsen	Stk. 24.12	\$30 Bestyrelsesmøder	Stk. 30.3 Uændret
\$25 Tegningsret	Stk. 25.1	\$31 Tegningsret	Stk. 31.1 Uændret
\$26 Administration	Stk. 26.1	\$32 Administration	Stk. 32.1 Uændret
\$26 Administration	Stk. 26.2	-	Ny
\$26 Administration	Stk. 26.3	-	Ny
\$27 Regnskab	Stk. 27.1	\$33 Regnskab	Stk. 33.1 Uændret
\$27 Regnskab	Stk. 27.2	\$33 Regnskab	Stk. 33.2 Uændret
\$28 Revision	Stk. 28.1	\$34 Revision	Stk. 34.1 Uændret
\$28 Revision	Stk. 28.2	\$34 Revision	Stk. 34.2 Uændret

Forslag til ændring af Stk. 17.2, e) Børneliste

Følgende i de nuværende regler ønskes ændret:

- 1) Kun hjemmeboende børn kan indtegnes på børneventelise
- 2) Barnet kan ikke opskrives på på børneventeliste efter sit fyldte 18. år
- 3) Efter sit fyldte 30. År slettes barnet af listen

Som boligmarkedet har udviklet sig, synes jeg ikke, at det er i andelshavernes og deres børns interesse at have disse begrænsninger indskrevet i vores vedtægter.

At fjerne disse begrænsninger er et gode for os som andelshavere – og skader ingen af os. Derfor synes jeg ikke, der er nogen grund til at have disse begrænsninger indskrevet.

Det, at vores børn, uanset alder, har mulighed for at komme på børneventelisten, er en god sikkerhed for os og vores børn i dette meget svært tilgængelige andelsboligmarked pt.

Jeg foreslår derfor følgende ændringer:

- 1) Andelshaveres børn kan indskrives på børneventelisten - både de hjemmeboende og de udeboende
- 2) Andelshaveres børn kan opskrives på børneventelisten - uanset alder
- 3) Andelshaveres børn kan forblive på listen - uanset alder

Venlig hilsen

Karin Larsen, Leifsgade 9, 3.tv.

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:31589345

IP: 85.129.0.210

2018-05-01 06:52:06Z

NEM ID 

Thomas Harald Neumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779862503779

IP: 77.221.227.52

2018-05-01 11:41:04Z

NEM ID 

Lisa Marianne la Cour

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-547808987657

IP: 87.73.85.241

2018-05-01 14:56:53Z

NEM ID 

Jeppe Greve

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-603406380753

IP: 87.73.85.100

2018-05-02 19:05:17Z

NEM ID 

Morten Rosenmeier Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-246783702016

IP: 87.73.82.4

2018-05-06 19:38:29Z

NEM ID 

Rasmus Strange Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-983681338369

IP: 87.73.86.57

2018-05-07 04:46:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NATQ1-7HL60-XUMSA-CFT60-EAU2C-BKEND

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>