



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Theklahus
København, den 11. april 2025
Ejd. nr.: 612

Referat fra ordinær generalforsamling

Tirsdag den 2. april 2025 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Theklahus. Generalforsamlingen, der blev afholdt i fælleslokalet, Theklavej 29B, 2400 København NV, havde følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
Bestyrelsen indstiller til at andelskronen skal udgøre kr. 396,00.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - 5A) Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at måtte benytte kr. 800.000 til udbedring af foreningens brandsikkerhed. Beløbet skal finansieres af foreningens likvide midler.
 - 5B) Vedtægtsændring §10 og §21.
 - 5C) Beboerforslag: Sammenlægning.
6. Valg
 - a. Valg af bestyrelse
Formand Isa Aurvig – er på valg for 2 år og genopstiller.
Best. medlem Linda Stokkebæk – er på valg for 2 år og genopstiller.
Best. medlem Nanna Rasmussen – er på valg for 2 år og genopstiller ikke.
 - b. Valg af revisor
7. Eventuelt (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

30 andele ud af foreningens 57 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Endvidere deltog Rikke Emanuel Hvilsom fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.



Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1 - Valg af dirigent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Rikke Emanuel Hvilsom som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig valget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt d. 17. marts 2025 og beslutningsdygtig på alle dagsordens punkter på nær pkt. 5. Forslag 5b og 5c krævede at 2/3 af foreningens andelshavere, var fremmødte på generalforsamlingen, for at det kunne endeligt vedtages. Da 2/3 af andelshaverne ikke var fremmødte, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.

2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

” Bestyrelsens beretning for 2024

Nabobyggeri på Theklavej 33-35 Det sidste hængeparti efter nabobyggeriet blev endelig afsluttet i forsommeren, da isoleringen i hulrummet mellem dem og vores ydermur på 31B blev reetableret.

Ny port Så fik vi endelig den nye port, og kan nu blandt andet glæde os over langt færre støjgener og en større sikkerhed mod indbrud. Vi er dog blevet gjort opmærksomme på, at ikke alle er klare over, at man ikke behøver at bruge nøglen for at lukke sig ud. Man kan blot trykke på den store, sorte knap på muren mellem sidste postkasse og flaskecontaineren, og så åbner porten automatisk.

Ny vedligeholdelsesplan Vi har fået udført en ny vedligeholdelsesplan (vedlagt). Grundlæggende er vores bygning i fin stand, sin alder taget i betragtning, især på grund af mange års kontinuerlige prioritering af vedligeholdelse. Men det fornægter sig ikke, at det er en gammel bygning som kræver sit. Nye ting er dukket op, mens andre har vist sig at være mindre presserende. Rapporten er udført af Omni Bygningsrådgivning, der ud fra deres faglige vurdering har givet os følgende prioritering af større projekter:

1) Etableringen af brandkamme på loftet. Dette var vi allerede bevidste om, og havde derfor også igangsat en undersøgelse af problemets omfang samt indhentning af tilbud til udbedringer.

2) Fjernelse af gammelt jern og stålbenke i murværket, bl.a. ved nedtagne, gamle altaner, udbedring af murværket og fuger. Samtidig trænger vinduer og altandøre også gevaldigt til at blive skiftet, og Omni foreslår os derfor, at man i samme ombæring får skiftet disse. Ikke fordi vinduerne er ligeså kritiske som reparationerne af murværket, men fordi vi ville spare en del udgifter ved at slå de to opgaver sammen til eksempelvis stillads, etablering af byggeplads og lign. Udskiftning af vinduer og altandøre alene har en anslået nu-udgift på omkring 2.800.000 kr.

5) *Kenovering og evt. reetablering af badeværelserne. Dette har vi også allerede haft fokus på, og*



er derfor allerede i gang med at afdække problemets omfang og mulige løsningsforslag. Varmeanlægget, som vi tidligere har snakket meget om, kan vi, efter både Omnis og andre fageksperters vurdering, udskyde til ca. 2028, da det er blevet vedligeholdt så godt. Der er mange ting at tage fat på i de kommende år, og selvom foreningen har en rigtig sund økonomi med gode reserver, kan en huslejestigning være en mulighed på et senere tidspunkt, til at hjælpe med at finansiere disse store projekter. Så vidt bestyrelsen er orienteret, har huslejen været den samme siden i hvert fald 2011.

Waitly - ventelisten bliver digital Foreningens eksterne venteliste flytter nu over på den digitale platform Waitly. Den bliver fortsat administreret af SWE, og efter præcis samme principper som hidtil ift. pris, opskrivning osv. Alle opskrevne på ventelisten er blevet informeret, og har fået mulighed for at blive flyttet over med samme placering. Denne løsning vil sikre større genemsigtighed, mindre administration og mindske muligheden for fejl. Fremadrettet vil opskrivinger (for andelshavere, der ikke allerede har nogen på ventelisten) foregå via et link, som vil kunne findes på foreningens Facebook-side. Interne salg vil fortsat foregå på samme måde som vi kender det med seddel i opgangene.

Ny vurderingsmand og el/vvs-tjek ved salg Da der har været flere tilfælde med utilfredsstillende gennemsyn, rapporter og lign. ifm. overdragelser, har vi besluttet at afprøve et nyt firma, Focus2, som vi har fået anbefalet af SWE. De udfører også vvs-og el-tjek i samme ombæring. Når det er muligt, vil vi fra bestyrelsen side bestræbe os på, at en af os er til stede ved gennemsyn for at følge arbejdsprocessen. Især de første par gange, når vi vurderer, om dette er et firma vi skal samarbejde med fremover.

Varmemålere på radiatorer Målerne på radiatorerne er batteridrevne, og man skal derfor være opmærksom på at skifte batteri på disse, når de løber tør. Varmemåleren er en lille aflang kasse, der sidder fast på alle radiatorer. Ved udskiftning af sin radiator skal man også være opmærksom på at få en ny varmemåler på den nye radiator.

Vandskader i kældrene efter skybrud Ved skybruddet sidste år, fik vi massive mængder vand i flere af kældrene, især i 29B, hvor vandet fossede op af fællestoiletet. Heldigvis var det ikke kloakvand vi fik ind, og den eneste permanente skade var på køleskabet i fælleslokalet. Vi undgik større skader ved at få håndteret situationen med det samme. Det meste af vandet blev fjernet indtil skadeservice kom og kunne pumpe resten væk, sætte affugtere i de berørte kældere, fjerne ødelagte ting fra kulkælderen, tømme storskralsrummet og sanere både toiletet, kulkælderen og storskralsrummet. Foreningens forsikring dækkede både køb af nyt køleskab samt alle udgifterne i forbindelse med ovenstående arbejde udført af skadeservice.

Spædevandsanlæg I efteråret fik vi installeret et spædevandsanlæg, hvilket betyder, at vores varmeanlæg nu får 100% rent vand direkte fra Hofor. Det betyder, at vi ikke længere skal have hældt kemikalier i systemet 1 gang om året for at undgå, at rørene korroderer. Dette til gavn for både miljøet og for varmeanlægget.



Glascontainer Selvom glascontaineren er kørt ud på gaden til tømning, er det ikke forbudt at bruge den, da vi altid bestræber os på at få den tømt, inden den når at blive fyldt. Glas og flasker må ikke efterlades på jorden i porten, men enten bæres ud i containeren eller tages med til nærmeste, fx på Frederikssundsvej ved Peter Ipsens Allè.

Farligt affald Flydende affald som fx kemikalier, maling m.m. skal lukkes tæt og forsvarligt, så det ikke løber ud i skabet og videre ud i gården.

Storskrald Desværre bliver der stadigvæk deponeret ting i storskraldsrummet, som ikke hører til der, på trods af tydelige anvisninger i rummet. Er der andre i foreningen, der har et forslag til, hvordan vi kan komme dette til livs?

Papaffald Papkasser skal foldes sammen, inden de smides i papcontaineren. Derved er der plads til meget mere. Kasserer man meget store stykker pap, der fx har været et møbel i, er man forpligtet til at brække/skære det i mindre stykker, så det kan være i beholderen, og ikke bare efterlade det ved siden af.

Plastaffald Tøm gerne din plast-affaldspose direkte i containeren eller lad posen være åben. Derved kan sorteringsanlægget lettere typebestemme og finsortere plasten, så plastaffaldet udnyttes og genanvendes bedre.

Arbejdsdagen Traditionen tro var vi igen i år en gruppe friske beboere, der tilbragte et par hyggelige timer i hinandens selskab, mens vi fik ryddet op, repareret og gjort rent på fællesarealerne. Formanden knyttede kort nogle ord til beretningen.”

Efter få spørgsmål, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret.

Der havde været indtægter for kr. 1.906.767 og omkostninger for kr. 1.419.082. Dette gav et samlet resultat på kr. 432.341.

Balancen viste et fald i ejendomsvurderingen (valuar) på kr. 1.400.000. Den likvidbeholdning var på kr. 3.696.715. Foreningens langfristede gældsforpligtelse var på kr. 3.664.852.

Den samlede egenkapital udgjorde kr. 52.120.631. og heraf var kr. 9.442.919 hensat til reserver.



Bestyrelsen indstillede til en ændret andelskrone fra kr. 393 til kr. 396 pr. indskudt andelskrone.

Årsregnskabet med en andelskrone på 396 blev enstemmigt vedtaget.

4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025.

	2025
	Budget
Boligafgift	1.803.187
Beboelsesleje	31.624
Løjeindtægt kælder	2.700
Vaskeri - netto	50.000
Andre indtægter	6.000
SAMLEDE INDTÆGTER	1.893.512
Ejendomsskat	188.012
Elektricitet	42.000
Vandafgift	124.000
Renovation	193.240
Gas, vaskeri	12.000
Forsikringer & kontingenter	80.000
Skadedyrsbekæmpelse	5.000
Renholdelse:	
Rengøring	150.000
Tømning af storskrald	15.000
Snerydning	22.000
Vedligeholdelse:	
Løbende vedligehold	200.000
Arbejdsweekend	3.000
Ekstraordinær vedligehold	300.000
Ekstraordinær vedligehold: Brandsikring	800.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	1.908
Administration incl. moms	144.282
Revision	37.500
Valuar	22.000
Varmeregnskab	28.000
Porto, kopier, kontorartikler	10.000
Bestyrelsesonorar	22.500
Bankgebyr	9.000
Mødeudgifter/best. m.v.	3.500

Fælleslokaler incl. internetforbindelse

6.000



Øvrig administration	4.000
OMKOSTNINGER I ALT	2.422.942
Resultat før finansielle poster	-529.431
Finansielle indtægter	0
Finansielle udgifter	0
Finansielle omkostninger	61.215
Finansielle poster, netto	61.215
Resultat før skat	-590.645
Skat af årets resultat	0
ÅRETS RESULTAT	-590.645
Overført til "overført resultat m.v."	
Betalte prioritetsafdrag	168.278
Til disposition	-758.924

Der var budgetteret med indtægter for 1.893.512 med en uændret boligafgift. Der var afsat kr. 300.000 til ekstraordinær vedligeholdelse og kr. 800.000 til brandsikring jf. punkt 5. forslag a.

Det budgetterede resultat for 2025 var kr. -590.645, heraf skulle der afdrages kr. 168.278 på foreningens prioritetsgæld.

Budgettet for 2025 blev enstemmigt vedtaget.

5 - Forslag

A) Bestyrelsens forslag om brandsikring

"I forbindelse med bestyrelsens vedligeholdelsesarbejde, har vi fået udført en brandteknisk gennemgang af bygningen. Denne viste desværre, at adskillelserne imellem de enkelte trappeopgange på loftet, brandkammene, er mangelfulde. Det er især næsten 60 individuelle rør, der er utilstrækkeligt inddækkede, og som på nuværende tidspunkt udgør en alvorlig risiko for spredning, hvis der opstår brand.

Det er meget vigtigt, at vi får sikret vores bygning imod brand - især ved de foranstaltninger, der skal forhindre en eventuel brand i at sprede sig fra en opgang til en anden. Bestyrelsen har derfor engageret en rådgiver, Omni Bygningsrådgivning, som også bistod os ved isolering af ydermuren på 31B ifm. nabobyggeriet, til at indhente tilbud på udbedringen af dette.



Bestyrelsen har først for nyligt modtaget de indhentede tilbud, og der har derfor ikke været mulighed for at læse, undersøge og udvælge konkrete tilbud inden generalforsamlingen. Men samtidig mener vi, at det er en for vigtig opgave til, at den kan udsættes længere end højest nødvendigt. Denne holdning understøttes af, at Omni Bygningsrådgivning vurderer, at dette område har absolut første prioritet i den nye vedligeholdelsesplan.

Derfor stiller bestyrelsen forslag til, at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at have økonomisk beslutningsfrihed på foreningens vegne i henhold til dette forestående projekt med at brandsikre taget og opgangene. Bemyndigelsen vil udelukkende gælde denne enkeltstående opgave, og vi vil som altid gøre vores absolut bedste for - i samråd med vores byggetekniske rådgivere - at vælge den bedste leverandør, både økonomisk og kvalitetsmæssigt.

En hurtig gennemgang af de indtil videre modtagne tilbud giver os en indikation af en prisramme, der lægger sig mellem 600.000 - 700.000 kr. Dette er anslåede tal. Prisen dækker nye brandsikre dører til loftsrummene og vaskekælder, røgalarmer i alle opgange, ledningsgennemføring, rørinddækning, arbejdstimer m.m.

Finansieringen vil komme fra foreningens konto."

Forslaget blev behandlet under dagsordens punkt 4. og blev enstemmigt vedtaget.

B) Bestyrelsens forslag vedr. forandringsbestemmelsen

“Forslag til vedtægtsændring vedr. forandringsbestemmelsen

Grundet en nylig afsagt højesteretsdom, hvor en andelsforening blev tillagt et ansvar ved en andelshavers skader i forbindelse med en ombygning i egen bolig, har bestyrelsen fundet det nødvendigt at sikre foreningen, ved tegning af entrepriseforsikring. Ændringen er blevet anbefalet af vores administrator SWE, og vil sandsynligvis blive indskrevet i flere andelsforeningers vedtægter landet over pga. den nye højesteretsdom. Forslaget sikrer, at foreningen har de rette handlemuligheder ift. at sikre, at forandringer og ombygninger bliver udført forsvarligt.

Nuværende ordlyd (vedtægten slettes i sin helhed og erstattes med § 10 ny ordlyd):

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmel-des skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelser efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået,

at indsigelsen var uberettiget.



(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Ny ordlyd:

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

(10.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(10.3) Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.4) Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

(10.5) Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

(10.6) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er auto-

riserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden



arbejdet iværksættes.

(10.7) Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

(10.8) En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Tilføjelse til vedtægtens § 21 (tilføjelsen er markeret med gul):

§ 21

Eksklusion

(21.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, er i restance med boligafgiften eller enhver anden ydelse, som udspringer af medlemsskabet af foreningen eller brugsretten til en andel (såsom varme- og vandbidrag, antennebidrag, bidrag til vaskeri og rykkergebyr m.v.) eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restance med tillæg af påkravsgebyr senest 5 hverdage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet med oplysning om, at manglende betaling kan medføre eksklusion. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16, stk. 4. Disse ligeledes inden 5 søgnedage.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9. Side 12 af 17

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestem-

melser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.



G) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.

(21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17. ”

Forslaget var sendt ud med indkaldelsen.

Dirigenten opsummerede kort forslaget.

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.

C) Beboerforslag sammenlægning

”Kære andelshavere i AB Theklahus

Vi fremsender hermed et ”nyt” forslag om sammenlægning af lejligheder, med nogle ændringer. Vi har afholdt et beboermøde i december, hvor vi har drøftet hvilke ændringer der kunne laves, for at imødekomme flest mulige behov.

Jeg vil derfor gerne gøre jer ekstra opmærksomme på de ændringer vi har lavet:

Punkt 1: Vi har skrevet ind i forslaget at man ikke må sammenlægge på tværs af brandmure.

Punkt 3: Vi har valgt at vi ikke ændre overdragelsesproceduren. Dette er gjort for at imødekomme de der bor i 1. værelses og gerne vil købe en 2. værelses en dag.

Punkt 5: Vi har valgt at indskrive at dokumentationen fra byggeriet skal vurderes af en ekstern vurderingsmand eller byggesagkyndig, ved endt byggeri. Dette punkt er generelt blevet ”strammet lidt op”.

Vi mener fortsat at dette forslag er aktuelt og gavnligt for bydelen, da det ligger i tråd med noget af det arbejde Bispebjerg lokaludvalg har fokus på her i Nordvest. Bispebjerg lokaludvalg benævner herunder problematikken i, at der er få familieboliger og at der er mange små boliger her i NV.

Her er mange små boliger og få familieboliger. Det betyder, at boligsammensætningen forbliver skæv i forhold til andre københavnske kvarterer. Bispebjerg Lokaludvalg skal understøtte en udvikling i området, som sikrer flere familieboliger gennem lokalplanlægningen. (Bydelsplan 2023, Bispebjerg lokaludvalg, <https://www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk/.../nordvest-2/>)



Så vi vil argumentere for at vi kan være med til at styrke vores bydel hvis vi gør det tilladt at sammenlægge lejligheder.

Vi ser frem til en god dialog ved GF.

Venlige hilsner, Nanna og Søren – 3a, 1th.

Forslag til retningslinjer for sammenlægning af lejligheder

1) En andelshaver kan ansøge bestyrelsen om tilladelse til sammenlægning, hvis en nablejlighed på samme repos, i tilstødende opgang eller direkte ovenover/nedenunder bliver ledig.

a) Sammenlægning af lejligheder, der adskilles af en brandmur, er dog ikke tilladt.

2) Andelshaveren er ansvarlig for at indhente nødvendig godkendelse fra Københavns Kommune.

3) Overdragelse i forbindelse med sammenlægning følger overdragelsesproceduren fastsat i §13.

4) Bestyrelsen kan afvise en ansøgning om sammenlægning, hvis der allerede findes syv sammenlagte lejligheder i foreningen.

5) Sammenlægning må ikke påbegyndes før byggetilladelse fra Københavns Kommune er fremlagt for bestyrelsen, og bestyrelsen har bekræftet modtagelse og gennemlæsning af byggetilladelsen. Sammenlægningen skal være fuldført inden 12 måneder fra byggetilladelsens udstedelse.

a) Andelshaveren afholder alle udgifter relateret til sammenlægningen, herunder omkostninger til vurderingsmand eller byggesagkyndig.

b) Ved færdiggørelse af byggeriet skal dokumentation for alt udført arbejde inden for murer-, VVS- og el-arbejde fremsendes til bestyrelsen. Bestyrelsen videresender dokumentationen til en ekstern vurderingsmand/byggesagkyndig.

b) Manglende dokumentation medfører krav om udbedring af arbejdet.

6) Ved sammenlægning af to lejligheder skal den ene hoveddør blændes af. Udvendigt må døre og karme ikke fjernes for at bevare trappens æstetiske helhedsindtryk. Låsebeslag, dørhåndtag og lignende skal fjernes og blændes af på den blændede dør.

7) Efter sammenlægningen udgør de to lejligheder én bolig og har dermed kun ét andelsbevis, én vaskebrik og én stemme på generalforsamlinger.

8) En sammenlagt andelsbolig kan ikke opdeles i to selvstændige andele igen.

9) Hvis andelshaveren ikke registrerer sammenlægningen korrekt hos myndighederne, kan bestyrelsen kræve, at andelshaveren sælger, så vedkommende kun besidder én lejlighed i foreningen.



10) Hvis kommunen afviser sammenlægningen, skal den overtagende andelshaver betale boligaft for begge lejligheder i den periode, sagen har været til behandling, indtil en ny andelshaver er fundet.”

Forslagsstiller nævnte at det kun er tilladt at lægge 2 boliger sammen, dette vil blive tilføjet til forslaget.

Efter længere dialog om forslaget, blev der stillet et ændringsforslag til punkt nr. 4. Ændringsforslaget gik ud på at der max må sammenlægges 4 boliger og dermed ikke 7 som der står beskrevet i punkt 4.

Da forslaget med de tilladte 7 sammenlagte boliger var mest vidtgående, blev dette sat til afstemning først.

Flertallet var imod forslaget, dirigenten satte derfor forslaget med de tilladte 4 sammenlægninger til afstemning med følgende resultat:

Imod: 5
Blank: 2
For: 23

Forslaget var foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal.

6 - Valg

a) Valg af bestyrelse

Formand Isa Aurvig var på valg og ønskede at genopstille. Isa Aurvig blev genvalgt for en ny 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Linda Stokkebæk var på valg og ønskede at genopstille. Linda Stokkebæk blev genvalgt for en ny 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Nanna Staal Uldall Matthiesen var på valg og ønskede ikke at genopstille. Eik Buhl Petterson ønskede at stille op til den ledige bestyrelsespost. Eik Buhl Petterson blev valg for en 2-årig periode.

Nanna Staal Uldall Matthiesen og Matthæus Zygmunt Pohl stillede op til suppleantposterne. De blev begge valgt for en 1-årig periode.



Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Isa Østergaard Aurvig	Formand	2027
Linda Stokkebæk	Bestyrelsesmedlem	2027
Esther Scherchen	Bestyrelsesmedlem	2026
Eik Buhl Petterson	Bestyrelsesmedlem	2027
Jens Emil Preisler	Bestyrelsesmedlem	2026
Nanna Staal Uldall Matthiesen	Suppleant	2026
Matthæus Zygmunt Pohl	Suppleant	2026

b) Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

7 - Eventuelt

Bestyrelsen nævnte at fokus vil være på at få ordnet det jern der stikker ud og ødelægger murværket som nævnt i den ny indhentede vedligeholdelsesrapport. Herudover er bestyrelsen også blevet opmærksomme på at vinduerne skal skiftes inden for en overkommelig tid.

Bestyrelsen er blevet anbefalet at opsætte sensorer på lyset i opgangene så ikke lyset står og brænder konstant, dette tilsluttede en enig forsamling sig.

Det blev nævnt at porten har været i udu men nu er fikset.

Da ikke yderligere ønskede ordet under eventuelt afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 18:21 og takkede for god ro og orden.

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen.

PENNEO

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

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

Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4936c6a-a3cc-4874-8da9-a9f2c5e7a0fe

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-04-23 18:58:44 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Dirigent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-23 18:58:44 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Referent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-23 18:58:44 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Administrator

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-04-23 18:58:44 UTC



Eik Buhl Petterson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 03e4381f-a85c-4599-8a0b-0b10d231c759

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-24 07:59:02 UTC



Isa Østergaard Aurvig

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0c672eb8-31ba-4647-bf7b-a941c9300700

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-24 08:35:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 9TWMG-UYBGK-DVSW6-B3UJU-XJHY-JJ7P7

kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator,

PENNEO

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

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

Jens Emil Preisler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 725e3cea-9b13-4cf8-82d9-360afd89198d

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-04-24 08:47:30 UTC



Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a3a0418-5521-4871-a721-6f0af126b696

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-25 12:22:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 9TWMG-UYBGK-DVSW6-B3UJU-XJHY-JJ7P7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af

kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.