

A/B Bergthora

År 2014, torsdag den 10. 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.:

25, 30, 34, 39, 40, 43, 46, 60, 62, 73, 74, 84, 90, 113, 114, 116, 129, 137, 156, 158, 165, 169, 171, 177, 191, 199, 221, 232, 236, 240, 243, 245, 246, 254, 260, 261, 265, 267 og 273.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

82 og 179.

I alt deltog 41 af 222 andelshavere svarende til 18,46%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal. Endvidere deltog som repræsentant for Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab Geørtje 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.
5. Indkomne forslag.
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. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Rasmus Strange Petersen aflagde bestyrelsens beretning. Denne vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.

Nogle enkelte af de tilstedeværende fremkom med bemærkninger omkring de nye vinduer. Generelt set må det konstateres, at der er tilfredshed med de nye vinduer.

Det blev bemærket, at der var skader på flere af falsene under vinduerne. Disse vil blive medtaget i 1-års gennemgangen af projektet.

Et enkelt medlem oplyste, at flere af hans vinduer var blevet mærkbart mindre end tidligere. Ingen andre havde samme oplevelse fra deres lejligheder. Bestyrelsen vil snarest se nærmere på den konkrete lejlighed med henblik på at konstatere, om der er sket en fejl ved monteringen af de nye vinduer i netop denne lejlighed.

Formanden kunne oplyse, at portene ville blive malet røde/gule med rødt under gelænderet og gult over. Farverne er to af de farveprøver der p.t. er at finde i Gunløgsgade-porten.

A/B Bergthora

Gårdudvalget aflagde herefter en kort redegørelse for status i projektet, som desværre var blevet noget forsinket grundet en udskiftning af den til projektet tilknyttede rådgiver. Udvalget arbejder dog videre ud fra de samme skitser, som blev godkendt på sidste års ordinære generalforsamling. Mindre afvigelser vil dog fortsat kunne komme.

Herefter kunne beretningen tages til efterretning.

Ad 3. Geertje Engelholm gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud på

kr. 4.082.455,-,

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Hensat til fremtidig vedligeholdelse	kr. 1.000.000,-
Afdrag på prioritetsgæld	kr. 1.407.394,-
Overført til egenkapital	kr. 1.675.061,-

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 243.604.160,- inklusive henlæggelser på kr. 60.216.320,-.

Andelsværdien foreslås uændret til 32,00.

Årets valuarvurdering er steget med lige knapt 9% i forhold til sidste år og andrager nu kr. 261.000.000,-. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der efter aftale med valuaren ikke er taget højde for det igangværende arbejde med udskiftning af vinduerne.

Henlæggelsen til vinduesprojektet på kr. 22.000.000,- skal ses i sammenhæng med de på tidspunktet for regnskabsskæringen afholdte udgifter på kr. 19.178.521,-. Det forventes at forskellen på cirka kr. 2.800.000,- nogenlunde vil svare til de resterende udgifter til projektet. Det endelige regnskab vil fremgå af 2014-regnskabet.

Revisor fremhævede som vanligt foreningens meget stærke økonomi og herunder ikke mindst den lave belåningsgrad på lige godt 17%.

Stigningen i værdiansættelsen af ejendommen har medført en større reserve til værdiregulering. Dette svarer til en reserve på gennemsnitligt lige knapt kr. 163.000,- pr. andelslejlighed. Flere medlemmer gav udtryk for, at de var af den opfattelse, at der ikke var nogen bevæggrund for ikke at hæve andelsværdien. Det kan jo konstateres, at i princippet alle lejligheder i foreningen sælges både hurtigt og til den maksimale andelsværdi.

Bestyrelsen begrundede forslaget om uændret andelskrone med, at man tilstræbte en stabil udvikling i andelskronen og meget gerne ville undgå en gentagelse af situationen for en række år siden, hvor denne faldt. Man tilstræber i bestyrelsen at have reserver til udsving i værdireguleringen på cirka 15% af den samlede ejendomsværdi, hvilket årets reserve stort set opfylder.

Enkelte medlemmer mente, at andelsværdien burde sættes op til den maksimale, og at en køber måtte foretage en egen vurdering af risikoen for et fremtidigt fald i andelskronen.

Bestyrelsen gav udtryk for, at man gerne ville fastholde sit forslag om en uændret andelskrone i år, idet man netop havde modtaget en ny tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan, som man skal have lejlighed til at nærlæse. Næste års valuarvurdering vil endvidere tage højde for de nye vinduer, hvorfor det må antages, at der næste år er et mere stabilt grundlag for at kunne fremlægge et forslag om en stigning i andelskronen.

A/B Bergthora

Revisor og administrator henlede begge for god ordens skyld medlemmernes opmærksomhed på årsregnskabsnote 8, hvoraf det fremgår, at selv en minimal ændring i valuarvurderingens afkastprocent på ½ procentpoint højere end de indregnede 2,12% isoleret set vil medføre et fald på knapt kr. 50.000.000,-. Så ud fra den betragtning kan foreningens reserver ikke anses som værende urealistisk høje.

Efter yderligere nogle enkelte spørgsmål blev årsregnskabet – og herunder den foreslåede andelsværdi – sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

Et enkelt medlem stemte imod den uændrede andelskrone.

Ad 4. Rasmus Strange Petersen gennemgik budget 2014 med boligafgifter på i alt

kr. 9.038.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2014.

Formanden kunne oplyse, at bestyrelsen netop har modtaget en ny tilstandsrapport indeholdende en vedligeholdelsesplan. Den er så ny, at man endnu ikke har haft lejlighed til at gennemgå den nøjere. I budgetforslaget er dog indeholdt en post på kr. 1.200.000,- til gennemførelse af de højst prioriterede opgaver fra vedligeholdelsesplanen.

Formanden gennemgik i den forbindelse den oversigt, som de fremmødte havde fået udleveret ved ankomsten. Oversigten indeholder dels et overblik over de vedligeholdelsesarbejder, som forventes gennemført i indeværende år samt et overblik over de kommende 10 års vedligeholdelsesopgaver. Oversigten vedlægges nærværende referat som **bilag 2**.

Der er grundet ovenstående kun budgetteret med en henlæggelse på kr. 300.000,- til fremtidig vedligeholdelse.

Det kunne konstateres, at der desværre var en fejl i det udsendte budget, idet posten "Renovering af gården" på kr. 2.000.000,- allerede er henlagt i 2013-regnskabet. Denne post skal udgå af budgettet, idet en gennemførelse af denne opgave således ikke vil berøre foreningens driftsresultat.

Flere medlemmer stillede spørgsmålstegn ved behovet for den foreslåede stigning i boligafgiften. Foreningens budget hænger fint sammen uden stigningen. Formanden kunne bekræfte, at der ikke var noget presserende behov for en stigning, men at det som udgangspunkt var en god tradition af fastholde en årlig mindre stigning og således ikke udhule foreningens gode økonomi.

Efter nogen debat omkring behovet for en stigning satte dirigenten bestyrelsens budgetforslag til afstemning. Det kunne imidlertid konstateres, at der var et mindre flertal imod den foreslåede stigning, hvorfor bestyrelsen på den baggrund valgte at lægge op til, at boligafgiften fortsætter uændret.

Denne ændring giver et fald i indtægterne på kr. 89.000,- og dermed en årlig boligafgift på kr. 8.949.000,-.

Efter at have fjernet posten "Renovering af gården" på kr. 2.000.000,- udviser det tilrettede budgetforslag et regnskabsmæssigt overskud på kr. 2.128.000,- og et likvidt overskud på kr. 708.000,-.

Med disse to ændringer kunne budgettet på ny sættes til afstemning.

Det reviderede budget 2014 blev énstemmigt vedtaget.

A/B Bergthora

Ad 5. Dirigenten kunne konstatere, at der ikke var nogle indkomne forslag til behandling.

Ad 6. Jan Petersen (*Storm*),
Gert Petersen,
Rasmus Strange Petersen,
Søren Ottosen og
Søren Kvist

genvalgte alle for en 1-årig periode.

Ad 7. Thomas Harald Neumann og
Ellen Katrine Rose Mari Wallevik

genvalgte begge som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:
Formand Rasmus Strange Petersen,
Mari-Anne Newman og
Steen Elsøe Gravesen

Som 1. suppleant genvalgte Thomas Ter-Borch
Som 2. suppleant nyvalgte Charlotte Heise Jørgensen

Begge blev valgt for en 1-årig periode.

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

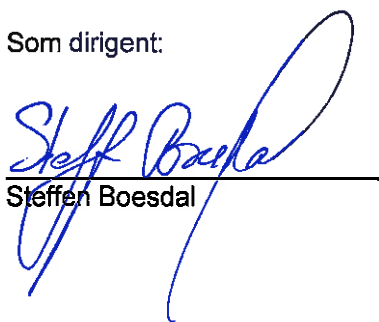
b) Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab (*tidligere Nielsen & Christensen statsautoriseret revisionspartnerselskab*) genvalgte som revisor.

Ad 9. Der var ingen, der ønskede ordet under dette punkt.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.39.

København, den 18. april 2014

Som dirigent:



Steffen Boesdal

A/B Bergthora

Som bestyrelse



Rasmus Strange Petersen
(formand)



Mari-Anne Newman



Thomas Harald Neumann



Ellen Katrine Rose Mari Wailevik



Steen Elsøe Gravesen

- Bilag: 1. Bestyrelsens beretning
2. Overblikplan over vedligeholdelsesarbejder

A/B Bergthora Bestyrelsens beretning april 2014

Fastelavnsfest

Med et super godt initiativ af to beboere, Sara og Karina, blev der i år holdt en fastelavnsfest for børnene i gården. Bestyrelsen sætter stor pris på initiativet og takker Sara og Karina for deres engagement. Benjamin var så flink at tage nogle billeder af de små og lidt større superhelte, riddere og prinsesser, mens de prøvede kræfter med tønderne og fik lidt at spise.



Tak til Benjamin for at være dagens fotograf.

Gårdfest

Sidste år annoncerede vi en stor gårdfest, men som bekendt blev det til en mindre udgave end de tidligere år – Stilladset og vinduerne fyldte ganske enkelt for meget, til at vi kunne lave en stor fest. Men som de tidligere år, var det ganske hyggeligt.

Vi har absolut tænkt os at arrangere en sommerfest i 2014, hvor stort det bliver, kommer endnu en gang an på byggearbejder i gården. Den tidligere vedtaget gårdrenovering skulle nemlig gerne begynde anlægsfasen i løbet af sommeren eller efteråret.

Lykkes det ikke at få arrangeret en stor fest til sommer, bliver det til næste år – Huset rundede de 100 år i 2013 og foreningen fylder 20 år i 2015 – det kan vi slet ikke lade være med at fejre ☺

Gårdrenovering

Siden sidste Generalforsamling har der været afholdt en legeplads ekskursion for de mindste børn (med forældre), med henblik på at få ideer til nye legeredskaber. Der har også været en spørgeskemaundersøgelse, der gav gårdudvalget værdifuldt input.

Arbejdet er desværre ikke noget så langt som ambitionen var efter sidste generalforsamling, blandt andet fordi bestyrelsen ikke kunne blive enige om en kontrakt med gårdgruppens foretrukne landskabsarkitekt.

Vi forventer at indgå kontrakt med en af to mulige nye landskabsarkitekter, gårdgruppen har fundet. Med lidt held bliver gårdprojektet gennemført i løbet af 2014.

Vinduer

Vi har som bekendt fået skiftet vinduer siden sidste Generalforsamling, som I forhåbentlig er glade for. Baseret på jeres tilbagemeldinger har der været tilfredshed med håndværkerne og det udførte arbejde. Bestyrelsen har heller ikke noget at udsætte på kvaliteten af arbejdet og de håndværkere, der udførte arbejdet. Men der har desværre været problemer med 3T som entreprenør og samarbejdspartner. Den korte udgave er at de ikke har vist interesse for kundepleje, alt er gået op i ekstraregninger og ”det er ikke muligt” svar på spørgsmål, der burde kunne besvares konstruktivt. Eksempelvis udstår der pt. maling af portene – årsag: Det er for koldt og vådt til at male. Ja tak, det for koldt og vådt i januar og februar, men kunne det ikke have været foretaget i sommer eller under vores lange milde efterår?

Planlægning er vist ikke noget man går op i – så nu får vi malet portene senest til maj.

Ikke flere problemer – Vi har fået nye vinduer og er glade for det.

Vaskeriet

Vaskeriet kører fint ☺, vi har haft et år næsten uden reparationer. Men da reparationerne er begyndt at blive lige lovligt dyre, vil bestyrelsen kigge på at udskifte maskiner, næste gang de går i stykker. Der er penge i vaskeriregnskabet til en udskiftning.

Drift og vedligeholdelse (fra varmemesterkontoret)

Ingen generalforsamling uden en hilsen fra varmemesterkontoret. Indeværende år har budt på diverse aktiviteter og projekter. Vi har haft et travlt år med vinduesudskiftningen, med at få nøgler til de forskellige ting f.eks. udlevering af nøgler til håndværkere, med at tømme kælderrum, tage tørrestativer ned, rense tagrender og holde orden. Vi glæder os nu til at få lidt skik på gården igen med at gøre forårsklar efter at stilladset er kommet ud af gården.

Vi henstiller til beboerne at holde øje med deres kælderrum når, eller hvis, vi får meget regn. En fugtig kælder kan medføre skimmelsvamp og meget andet.

Vi henstiller endnu engang til at beboerne sætter deres cykler på plads, holder trapper fri for affald og rod. Det er et ekstra stort arbejde at rydde op efter så mange.

Sidste år havde vi ikke nogen cykelindsamling, men det forventer vi at der bliver i efteråret 2014. Ladcykler, der ikke er i brug, må ikke tage pladsen i gården, de må enten ud på gaden eller i kælderen. Det lovede afmærkede område i gården, hvor der må holde ladcykler, er endnu ikke blevet afmærket, vi afventer planen for gården (se nedenfor).

Juletræet 2013 var et højt flot træ. Mange beboere synes, at det var smukt at have det fine træ med lys stående i den mørke vintertid. Vi fra varmemesterkontoret takker alle beboerne for godt samarbejde.

Supplerende drift og vedligeholdelse (fra bestyrelsen)

Efter lidt for mange forsøg, er det nu lykkedes at få udarbejdet en ny drift- og vedligeholdelsesplan, med et langsigtet budget. Planen er udarbejdet af vores nye faste byggerådgiver Bolette Marott, der er selvstændig arkitekt. Planen indeholder alt fra mindre reparationer og udskiftninger til store opgaver som renovering af trapper og vedligeholdelse af tag.

Med hensyn til (lad)cykler i gården, gør vi opmærksom på foreningens husorden, vedtaget på Generalforsamlingen i 2004: "Cykler og motorkøretøjer må ikke stilles i gården. Dog må Christiana-cykler og lignende stilles i enderne af gården, efter aftale med gårdmanden."

Det betyder, at indtil gårdrenoveringen har lavet de planlagte afmærkede områder, må cyklerne kun parkeres i gården efter aftale med varmemesterkontoret.

Økonomi

Vi holder budgettet pænt og har en sund økonomi. Eksempelvis har både banker og ejendoms-mæglere henvendt sig uopfordret for at forsøge at kapre os som kunder.

Valuar vurderingen af ejendommen er steget med 21 millioner siden sidste år – uden at tage de nye vinduer i betragtning. Bestyrelsen anbefaler dog at fastholde andelskronen på 32, vi ser gerne at foreningen har en værdireguleringsreserve på ca. 15% af de samlede aktiver, så vi er robuste overfor en eventuel nedgang i vurderingen.

Den samlede økonomi for vinduesprojektet vil først fremgå af regnskabet for 2014. uden at have set slutregnskabet, er det vores vurdering at projektet løber over det oprindelige budget, men ikke mere, end at vi kan betale regningerne uden at låne yderligere.

Køb og salg af lejligheder

Foreningen har i regnskabsåret 2013 IKKE solgt nogle lejelejlighed, hvorfor vi fortsat har 13 lejelejligheder.

Bestyrelsen vil lige minde om at salg gennem ejendomsmæglere stadig skal følge foreningens vedtægter og alle salgskontrakter skal godkendes og underskrives af bestyrelsen.

Betaling af boligafgift og eksklusion

Ved manglende betaling af boligafgift er proceduren:

1. En måneds manglende huslejebetaling udløser en påmindelse/rykker.
2. To måneders manglende huslejebetaling medfører inkasso.
3. Eksklusion. Bestyrelsen inddrages først ved punkt 3 (alle eksklusionsskrivelser skal underskrives af bestyrelsen). Indgår beboeren i en afdragsordning, faldes der tilbage til trin 1, såfremt afdrags-ordningen ikke misholdes.

Foreningen har ikke haft nogen eksklusioner siden sidste generalforsamling.

Bestyrelsen

Lasse, der var valgt som suppleant, valgte kort før jul at udtræde af bestyrelsen af personlige årsager.

Bestyrelsesmøderne afholdes en gang om måneden med fuldt fremmøde af både medlemmer og suppleanter. Bestyrelse holder åbent hus for beboerne en gang om måneden: Den sidste mandag i måneden mellem 17:30 og 18:00.

Bestyrelsen arbejder som én gruppe; vi diskuterer og tager fælles beslutninger enten på møderne eller via mails. Hele bestyrelsen stiller op til valg igen. Det vil sige at der p.t. mangler en kandidat til valg som suppleant.

Heldigvis synes der ikke at være mange problemer mellem beboerne, men i tilfælde af beboerklager går de gennem BoligExperten, som i 2009 overtog alt arbejdet omkring klager, advarsler og medfølgende eksklusioner, hvis husordenen ikke overholdes. Vi henstiller selvfølgelig til alle, at de selv prøver at ordne deres problemer fredeligt ved at tale sammen, før der klages videre. Som bestyrelse vil vi meget hellere koncentrere os om, for foreningen, mere produktive ting.

Henstillinger til beboerne

HUSK at både for- og bagtrappe også skal fungere som brandudgang, og husk derfor at fællesområderne ikke er til opbevaring af private ejendele (sko, cykler etc.) eller skrald. Personalet vil, hver gang de støder på noget på trapperne, fjerne det uden henvendelse til beboerne, dette ekstra arbejde vil blive faktureret med 300 kroner, der opkræves sammen med huslejen. Ligeledes må der IKKE ryges ude på trapperne; der følger selvfølgelig lugtsener med røgen; men nok mere vigtigt er, at vores trapper er af træ og at rygning på trapperne derfor er en virkelig brandfare – og brandalarmerne må IKKE kobles fra. Endelig huskes I også lige på at dørene ud til gården skal være lukkede og låste, vi har haft flere indbrud.

På bestyrelsens vegne

Rasmus Strange Petersen, formand A/B Bergthora

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2014

Vedligeholdelsesarbejder 2014 - Overblik

Slagsbetegnelse	Almindelig	Special
Bygningsdel	Vedligeholdelse	Vedligeholdelse
S3/S4	Dæk og etageadskillelser	10.500 kr
S1	Ydervægge og døre	4.600 kr
S1	Trapper	11.500 kr
S1/S2	Tag	119.125 kr
S1	Terræn	10.500 kr
S1/S2	Afløb & Kloak	310.000 kr - Hertil kommer eventuelle reparationer
S1/S2	Tagrender og nedløb	23.250 kr
S1	Sæbedoseringsanlæg	21.000 kr
S1/S2	El-installationer	26.000 kr
S1	Brandsikring	65.000 kr
S2	Diverse, herunder leje af lift	4.100 kr
Total		89.450 kr
		1.088.725 kr

Beskadigede bygningsdele som skal udbedres nu for at undgå yderligere skader på andre bygningsdele eller skader på installationer, som kan føre til funktionssvigt.

S1 Bygningsdele som skal ændres/ vedligeholdes for at undgå skader på bygningsdelen med risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

S2 Bygningsdele som skal genoprettes for at undgå yderligere nedbrydning, men som ellers iver giver følgeskader på andre bygningsdele, hvis genopretning undlades. Ændringer der medfører driftsbesparelser.

S3 Bygningsdele som bør vedligeholdes for at bevare sin gode stand.

S4 Forbedringer, ny-indsatte bygningsdele. Bygningsdele som ingen vedligeholdelse kræver

S5 Ved aktivitetsbeskrivelse angiver energibesparende foranstaltninger, også foranstaltninger til reduktion af direkte driftsudgifter.

Energi - E Bygningsdele, som genoprettes, udføres så vedligeholdelsesniveauet svarer til det oprindelige. Bygningsdele, som forbedres, udføres efter nugældende normkrav.

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2014

Budget for vedligeholdelsesarbejder 2014 - 2024, overblik

Aktivitet	2014	2015	2016	2017	2018
Dæk og etageadskillelser	10.500 kr	- kr	- kr	- kr	38.047 kr
Ydervægge	498.850 kr	462.902 kr	96.653 kr	169.103 kr	53.039 kr
Indervægge	- kr	263.798 kr	- kr	7.428 kr	- kr
Trapper	11.500 kr	- kr	492.733 kr	2.240.635 kr	1.290.259 kr
Tag	119.125 kr	284.070 kr	6.242 kr	20.163 kr	6.495 kr
Terræn	10.500 kr	- kr	- kr	- kr	- kr
VVS-installationer	354.250 kr	457.215 kr	8.323 kr	173.110 kr	8.659 kr
El-installationer og IT	72.250 kr	15.300 kr	556.614 kr	55.820 kr	582.349 kr
Diverse	101.200 kr	73.644 kr	775.046 kr	66.007 kr	39.184 kr
Total	1.178.175 kr	1.556.928 kr	1.935.612 kr	2.732.266 kr	2.018.032 kr

Aktivitet	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dæk og etageadskillelser	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Ydervægge	2.537.785 kr	59.912 kr	19.068 kr	28.237 kr	19.839 kr	156.153 kr
Indervægge	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Trapper	- kr	1.200.039 kr	- kr	- kr	9.561 kr	14.018 kr
Tag	365.810 kr	9.009 kr	21.825 kr	7.030 kr	22.707 kr	75.578 kr
Terræn	- kr	11.825 kr	- kr	- kr	- kr	- kr
VVS-installationer	19.873 kr	141.333 kr	9.189 kr	184.390 kr	9.561 kr	375.450 kr
El-installationer og IT	11.041 kr	533.801 kr	11.487 kr	17.106 kr	11.951 kr	12.190 kr
Diverse	2.541.470 kr	40.767 kr	71.448 kr	42.414 kr	74.335 kr	62.413 kr
Total	5.475.979 kr	1.996.686 kr	133.018 kr	279.177 kr	147.952 kr	695.802 kr