

A/B Bergthora

År 2015, mandag den 27. 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.:

2, 13, 17, 18, 19, 23, 24, 33, 34, 35, 40, 42, 43, 53, 56, 60, 61, 62, 74, 78, 82, 84, 88, 89, 113, 114, 124, 129, 137, 156, 158, 168, 169, 171, 177, 179, 181, 184, 185, 187, 191, 207, 210, 217, 219, 221, 222, 223, 229, 230, 232, 234, 235, 236, 240, 243, 245, 246, 247, 248, 254, 259, 264, 267, 270 og 273.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

16, 36, 51, 162, 199 og 261.

I alt deltog 72 af 222 andelshavere svarende til 32,43%.

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.
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.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om en række ændringer til den gældende husorden (**bilag 1**).
 - b) Tim Pedersen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 14 (**bilag 3**).
 - c) Gårdgruppen stiller forslag om indkøb af havemøbler til gården (**bilag 4**).
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 dagsordenens punkt 5b. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Rasmus Strange Petersen aflagde bestyrelsens beretning. Denne vedlægges nærværende referat som **bilag 5**.

På forespørgsel om hvorfor det netop er parkeringerne til ladcyklerne, der nedlægges, kunne formanden svare, at der ganske enkelt er for mange cykler i forhold til antallet af parkeringsmuligheder. Bestyrelsen har ansøgt kommunen om tilladelse til at inddrage nogle bilparkeringspladser for i stedet at etablere parkering for ladcykler.

Gården forventes fortsat at stå færdig i løbet af maj måned.

A/B Bergthora

Beretningen kunne herefter uden yderligere bemærkninger tages til efterretning.

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

kr. 6.892.793,-,

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Hensat til fremtidig vedligeholdelse	kr. 300.000,-
Tilbageført henlæggelse, byggesag	kr. 10.427.059,-
Afdrag på prioritetsgæld	kr. 1.420.438,-
Overført til egenkapital	kr. 1.813.828,-

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 274.627.679,- inklusive henlæggelser på kr. 74.047.229,-.

Andelsværdien foreslås at stige til 35,00.

Årets valuarvurdering indeholder den nu endeligt afsluttede byggesag, hvilket isoleret set har påvirket vurderingen meget positivt. Derudover har boligmarkedets udvikling som helhed naturligvis også en afsmittende effekt. Vurderingen er således i år steget til kr. 312.600.000,-.

Revisor fremhævede igen i år foreningens meget stærke økonomi og herunder ikke mindst den lave belåningsgrad på knapt 15%.

Stigningen i værdiansættelsen af ejendommen har medført en større reserve til værdiregulering. Dette svarer til en reserve på gennemsnitligt lige godt kr. 323.000,- pr. andelslejlighed.

Det kunne atter konstateres, at lejlighederne stort set uden undtagelser sælges til maksimalprisen og også indenfor en rimelig kort liggetid. Dette er naturligvis isoleret set et argument for at hæve andelsværdien. Bestyrelsens opfattelse er dog, at man hellere vil have en god reserve, således at man kan stå imod et eventuelt senere fald i ejendommens vurdering uden at behøve at sænke andelsværdien som en konsekvens heraf; eller alternativt kunne hæve andelsværdien stille og roligt i flere små forsigtige nøk, i stedet for at opskrive meget voldsomt et enkelt år. Det giver også et mere troværdigt indtryk for potentielle købere.

Revisor henledte for god ordens skyld medlemmernes opmærksomhed på årsregnskabs note 8, hvoraf det fremgår, at selv en minimal ændring i valuarvurderingens afkastprocent på ½ procentpoint højere end de indregnede 1,90% isoleret set vil medføre et fald på kr. 65.100.000,-. 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.

En enkelt fuldmagt stemte dog imod den foreslåede andelskrone.

Ad 4. Rasmus Strange Petersen gennemgik budget 2015 med boligafgifter på i alt

kr. 9.106.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2015.

Igen i går må forventes en stigning i grundskylden, hvorfor denne post er knapt kr. 50.000,- højere end i 2014.

A/B Bergthora

Efter afslutningen på den store byggesag forventes et markant fald i el-forbruget. Budgetposten er således nedsat til kr. 70.000,-.

Efter samråd med administrator har bestyrelsen netop omlagt det ene af foreningens kreditforeningslån, således at man med samme ydelse får et markant højere afdrag og en tilsvarende lavere renteudgift. Denne omlægning slår først fuldt igennem i 2016-budgettet.

Formanden gennemgik herefter oversigten over såvel dette års som de kommende års vedligeholdelsesarbejder. Oversigten vedlægges nærværende referat som **bilag 2**.

Udover disse planlagte opgaver på samlet set kr. 2.000.000,- er der budgetteret med kr. 500.000,- til almindelig løbende vedligeholdelse.

De største opgaver i indeværende år er de ekstraarbejder i gården, som bestyrelsen har valgt at få udført sammen med selve gårdprojektet, udskiftning af dørtelefoner og reovering af to bagtrapper.

Budgettet udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 1.988.000,- og et livkvidt overskud på kr. 289.000,-.

Formanden kunne på forespørgsel oplyse, at trappernes linoleum planlægges udskiftet i sammenhæng med de respektive opganges reoveringer.

Herefter udspandt sig en debat om, hvorvidt der reelt set var et behov for den foreslåede stigning i boligafgiften. Foreningens budget hænger fint sammen uden stigningen.

Formanden oplyste, at stigningen ikke kun skulle ses i relation til 2015-budgettet. Stigningen skal ses i sammenhæng med den udsendte oversigt over vedligeholdelsesarbejder, hvoraf det fremgår, at der de kommende tre år forventes planlagte opgaver for cirka kr. 2.000.000,- årligt, hvorefter der de tre efterfølgende år forventes opgaver for i alt cirka kr. 11.500.000,- kulminerende i 2020. Gennem en løbende svag tilpasning af boligafgiften vil det være muligt at gennemføre alle disse opgaver uden at skulle optage nye kreditforeningslån.

Efter nogen debat omkring behovet for en stigning kunne dirigenten konstatere, at der ikke var nogle ændringsforslag til bestyrelsens budgetforslag, hvorfor dette sattes til afstemning.

Det kunne herefter konstateres, at der var et markant flertal for bestyrelsens 2015-budget.

- Ad 5. a) Formanden gennemgik helt kort de ændringer, som bestyrelsens forslag indeholdt. Ændringerne er endvidere fremhævet i det udsendte bilag.

Bestyrelsen havde i sit forslag fjernet en passus om, at der – når man hører musik, TV eller lignende i sin lejlighed – skal udvises øget hensyn på hverdage efter kl. 22.00, således at dette nu gjaldt alle ugens 7 dage. Dette gav anledning til en del debat. På baggrund af debatten ønskede bestyrelsen imidlertid at fastholde sin formulering.

Der blev stillet forslag om, at det under punktet "*Benyttelse af fælles arealer og gården*" skulle præciseres, at henstillen af affald m.v. heller ikke var tilladt på gårdtrapper og opholdsarealer i gården. Dette forslag var der enighed om blandt de fremmødte, hvorfor denne ændring blev implementeret i bestyrelsens forslag uden særskilt afstemning.

Da der var et konkret ændringsforslag fra forsamlingen om, at den førstnævnte ændring omkring øget hensyn efter kl. 22.00 fra henholdsvis hverdage til alle ugens dage skulle slettes fra forslaget blev bestyrelsens forslag – indeholdende ændringen omkring henstillen af affald m.v. – først sat til afstemning. Herefter sattes det fremsatte ændringsforslag til afstemning.

A/B Bergthora

Det kunne herefter konstateres, at der var et beskedent flertal for det fremsatte ændringsforslag, der således var vedtaget.

- b) Tim Pedersen argumenterede for de uhensigtsmæssigheder, som den nuværende ordning efter hans opfattelse havde.

Det blev i den forbindelse påpeget, at man – såfremt man ønsker at modvirke en situation, hvor ens barn mister sin anciennitet, hvis man selv sælger, inden barnet får mulighed for at udnytte sin ventelisteplacering på børneventelisten – blot kan vælge også at skrive barnet op på foreningens eksterne liste.

Efter en kort drøftelse kunne forslaget sættes til afstemning. Her kunne dirigenten konstatere, at der var et markant flertal mod det fremsatte forslag, der herefter var forkastet.

- c) Gårdudvalget orienterede om deres tanker bag forslaget; herunder om antal borde, stole og bænke samt hvilken model, man har i tankerne.

Der var blandede reaktioner på dels den model møbler, som blev nævnt og dels på beløbs størrelse.

Forslaget går dog udelukkende på, at der bevilges en beløbsmæssig ramme til indkøb og ikke på hvilken model møbler.

Den afsluttende afstemning udviste et stort flertal for gårdudvalgets forslag.

- Ad 6. Jan Petersen (*Storm*),
Gert Petersen,
Rasmus Strange Petersen,
Søren Ottosen og
Søren Kvist
genvalgtes alle for en 1-årig periode.

- Ad 7. Rasmus Strange Petersen
genvalgtes som formand for en 2-årig periode.

Charlotte Heise Jørgensen og
Jeppe Greve
nyvalgtes begge som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Lasse Siehm Larsen
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Thomas Harald Neumann

1. suppleant: Johannes Bo Nielsen nyvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Lisa Marianne La Cour nyvalgtes 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. a) Et medlem spurgte, hvornår priserne i vaskeriet nedsættes. Hertil kunne bestyrelsen svare, at dette ville ske i den nærmeste fremtid.

A/B Bergthora

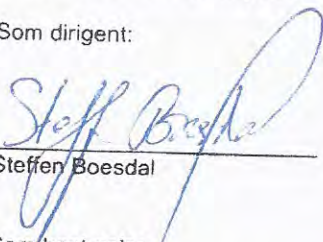
- b) Et medlem gav udtryk for, at der tidligere var givet tilladelse til at føre udsugningen fra en emhætte ud gennem facaden på gårdsiden. Bestyrelsen – bakket op af Storm – kunne oplyse, at der ikke p.t. var nogle emhætter med udsugning på gårdsiden.

Dirigenten kunne i den forbindelse oplyse, at det ikke er tilladt at gennembryde murværket uden bestyrelsens forudgående godkendelse. Facaden hører under andelsboligforeningens vedligeholdelsespligt.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.30.

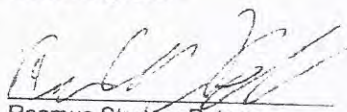
København, den 10. maj 2015

Som dirigent:

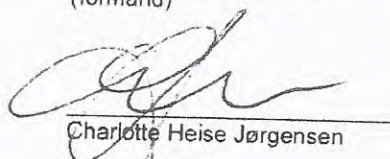


Steffen Boesdal

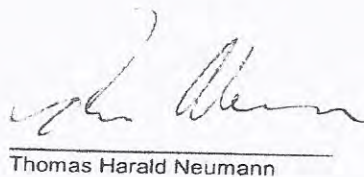
Som bestyrelse



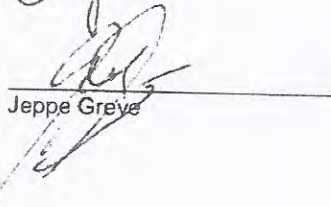
Rasmus Strahge Petersen
(formand)



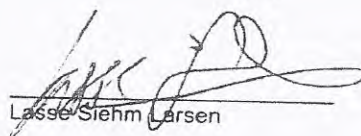
Charlotte Heise Jørgensen



Thomas Harald Neumann



Jeppe Greve



Lasse Siehm Larsen

Bilag:

1. Bestyrelsens forslag om ændring af husordenen (er udsendt forinden generalforsamlingen)
2. Opdateret oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2015-2017 (er udsendt forinden generalforsamlingen)
3. Tim Pedersens forslag om ændring af vedtægternes § 14 (er udsendt forinden generalforsamlingen)
4. Gårdgruppens forslag om indkøb af havemøbler (er udsendt forinden generalforsamlingen)
5. Bestyrelsens beretning (er udsendt forinden generalforsamlingen)

Bilag 1

Forslag 1: Ændringer til husorden

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Motivation:

Vores husorden er sidst blevet opdateret i 2004 og der er siden da sket en del, som vil være praktisk at have afspejlet i husorden. Udover konkrete ændringer, er der foreslået en del præciseringer på baggrund af bestyrelsens og personalets erfaringer siden 2004.

Ændringer: (sletninger er vist med ~~gennemstreget rød skrift~~, mens tilføjelser er vist med understeget grøn skrift)

HUSORDEN FOR A/B BERGTHORA

(opdateret april ~~2004~~ 2015)

En andelsboligforening er et miniature-samfund. Beboerne bliver mere eller mindre afhængige af hinanden - man bliver fælles om mange ting, og det er derfor naturligt at opstille visse regler, for at medvirke til et godt klima blandt beboerne. Reglerne i denne husorden er fastsat både for at beskytte beboerne og ejendommen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle kender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Husordenen er samtidig et led i bestræbelsen på at skabe ro og orden for beboerne og holde ejendommen og friarealerne i pæn stand og dermed boligafgiften lavest mulig.

BENYTTELSE AF LEJLIGHEDER

Ved **akutte skader** på div. installationer og ledninger kontaktes varmemesteren for videre information eller henvisning. Foreningen har en kumme- og glasforsikring

Skadedyr

Der skal rettes henvendelse til varmemesteren.

Afløb, vandhaner, vandløse og cisterner

Afløb samt disse vandløse fra kummer, køkkenvaske og lign. skal renholdes af beboeren for at undgå tilstopning. Der må ikke anvendes ætsende midler. Utætte vandhaner eller cisterner er omfattet af andelshavernes vedligeholdelsespligt. For at undgå merforbrug af vand, skal beboeren straks efter at en defekt er konstateret kontakte autoriseret gas- og vandmester til at få manglen udbedret. For lejere gælder, at de skal kontakte varmemesteren.

Brandbare væsker

skal altid opbevares efter gældende brandvedtægter og må aldrig henstilles på hoved- eller køkkentrappe.

Musik, TV, radio og anden støjende underholdning

Må kun udøves, således at den ikke er til gene for andre beboere. Der bør udvises øget hensyn efter kl. 22.00.

Ved afholdelse af fest skal beboeren advisere de øvrige beboere mindst 4 dage før.

Vaskemaskiner, tekniske hjælpemidler og larmende værktøj

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres, så de ikke støjer og er til gene for ejendommens beboere. Brug af vaskemaskiner og tumbler må ikke ske efter kl. 22. Brug af larmende værktøj, eksempelvis boremaskiner, må ikke finde sted mellem kl. 20.00 og 7.00 på hverdage og mellem kl. 20.00 og 10.00 i weekenden.

Porttelefon (dørtelefon)

For at begrænse indbrud og tyveri mest muligt henstilles til at porttelefon benyttes korrekt. Beboeren må således ikke lukke nogen ind i opgangen, før man har sikret sig, at det er en bekendt til beboeren, der lukkes ind.

Nøgler

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

Opvarmning

Af hensyn til ejendommens "sundhed" og vedligeholdelse ~~henstilles, at skal~~ beboerne holder en minimumstemperatur på 16 grader i lejligheden.

Det gælder også ved bortrejse i længere tid

Antenne, telefon og Internet

Bryggenet er etableret i alle lejligheder. Det er ikke tilladt at foretage ændringer i ~~bredbåndsinstallationen~~ Bryggenet installationen. Såfremt ~~det~~ der ønskes ændringer til installationen kontaktes bestyrelsen ~~varmemesterkontoret~~.

Tilslutning kan ske ved henvendelse til Bryggenet.

Vask og tørring af tøj

Foreningen råder over et beboervaskeri. Det er brugernes pligt at holde orden, samt at melde evt. defekter til varmemesteren.

Hvis man benytter tørrestativer i gården skal man fjerne sit tøj når det er tørt. Hvis man benytter tørrestativer foran vinduerne, må tøjet ikke være til gene for underboen.

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr, som ikke færdes ~~på fællesarealer~~ i gården eller på vaskeriet og ikke generer naboer, hverken med støj eller lugt. Større husdyr skal meddeles til administrator. Hvis husdyret er til gene for naboer eller andre beboere kan dette medfører advarsler og i sidste ende kan retten til dyrehold fratages.

Altaner

Beboer med altan skal holde afløb rent og frit.

Eventuelle altankasser, skal monteres på indersiden af altanerne, så der ikke er risiko for at de falder ned på gaden eller i gården. Dobbelt altankasser, der er designet til at sidde over gelænderet og derved både på inder- og ydersiden kan tillades efter bestyrelsens godkendelse.

BENYTTELSE AF FÆLLES AREALER OG GÅRDEN

Hoved-, bagtrappe-, og portene, gårdtrapper og opholdsarealer i gården

Må ikke benyttes til henstilling og opbevaring af affald og div. ting. Hvis man bliver grebet i det og ens affald fjernes af ~~gårdmanden~~ varmemesterkontoret, falder der en afgift på ~~300~~ 500 kr.

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

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

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

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

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

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

Cykler og motorkøretøjer må ikke stilles i gården. ~~Dog må Christiania-cykler og lign. Stilles i enderne af gården, efter aftale med gårdmanden.~~

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

Affald

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

Gårdenlægget og ophold i gården

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

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

Fyrværkeri må ikke antændes ~~noget sted i ejendommen~~ på foreningens område.

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

Overtrædelse

Overtrædelser af husordenen kan medføre eksklusion af foreningen. For lejere ophævelse af lejemål.

Vedtaget på ordinær generalforsamling april ~~2004~~ 2015

Bilag 3:

Forslag 2: Børneventeliste

Forslagsstiller: Tim Pedersen, G50

Motivation:

Jeg er blevet oplyst af administrator, at hvis man har et barn skrevet op på børneventelisten og fraflytter andelsforeningen så kan dette barn ikke flyttes til den eksterne venteliste og bevare sin oprindelige anciennitet fra børneventelisten på den eksterne venteliste. I stedet skal barnet skrives op på den eksterne venteliste på ny.

Dette har medført, at jeg har flyttet mit barn fra børneventelisten til den eksterne liste, da jeg vil undgå at mit barn mister sin anciennitet, såfremt vi på et tidspunkt flytter fra foreningen. At stå på den eksterne venteliste er mig bekendt både dyrere, og hvis vi bliver boende medfører det, at barnet mister fordel ved at stå på børnelisten (da børn kommer til før den eksterne liste).

Forslag:

Jeg foreslår derfor, at børn der er skrevet op på børneventelisten flyttes til den eksterne venteliste men beholder deres anciennitetsdato, hvis forældrene flytter.

Bilag 4:

Forslag 3: Nye møbler til gården

Forslagsstiller: Gårdgruppen

Forslag:

Gårdgruppen ansøger om kr. 70.000,- til indkøb af vedligeholdelsesfri havemøbler til vores nye gård. Der vil primært være tale om mindre haveborde, stole og bænke, som er lette at flytte rundt i gården, og som vil fungere som et fint supplement til de få tilbageblivende træmøbler.

Se nedenstående billede.



Bilag 5:

A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2015

Gårdrenovering

Siden sidste Generalforsamling har der været fart på gårdrenoveringsprojektet. Som alle sandsynligvis har lagt mærke til, er gårdrenoveringen i fuld gang og forventes afsluttet midt i maj måned. Hvis nogle beboere skulle undre sig over at omfanget af projektet ser større ud, end hvad der har været beskrevet i forbindelse med gårdprojektet, har det en fornuftig forklaring.

Bestyrelsen har valgt at bestille nogle ekstraopgaver i forbindelse med gårdrenoveringen, det er således budgettet til vedligeholdelsesplanen, der betaler for ny belægning på gangarealerne og en kombineret udvidelse og renovering af skurene og pergolaerne. Gårdprojektet holder den budgetramme, der tidligere er blevet godkendt på Generalforsamlingen (2 millioner).

Gårdfest

Sidste år annoncerede vi en stor gårdfest – og modsat året før, lykkes det denne gang at få afholdt en fin gårdfest, hvor invitationen var i form af et kunstværk. Selve festen, med mad, drikkevarer og underholdning for de fleste blev også ganske vellykket, på trods af lidt regnvejr.

Underholdningen for børnene startede med sang og musik fra Karen Winding, der blev afløst af ansigtsmaling og en ballonmand – begge meget populære for børnene.

Senere på aftenen var der stille musik til de voksne.





Da både børn og voksne lod til at nyde festen, forventer vi også at holde en gårdfest i år, sandsynligvis i august, hvor der er gode chancer for godt vejr.

Vaskeriet

Vaskeriet har i årets løb fået 4 nye vaskemaskiner fra Nortech, som vi også har tegnet en 5 årig serviceaftale med – der også dækker de to store vaskemaskiner, som ikke er blevet udskiftet.

De nye maskiner (og vaskeriets øvrige omkostninger) er betalt af vaskeriregnskabet, som kan ses i foreningens regnskab. Faktisk kører vaskeriet så godt, at vi skal til at kigge på en sænkning af priserne.

Tørrestativer

Som vi tidligere har informeret om, har vi indgået en aftale med Gomahangouts om konstruktion og opsætning af tørrestativer foran vinduerne mod gården (1. – 4. sal). Bestyrelsen er glade for at det, på trods af tidligere udmeldinger, var muligt at designe et tørrestativ, der kan monteres i væggen, fra lejlighederne.

Vi kan dog ikke tage æren for at have fundet Gomahangouts, da aftalen er kommet i stand efter firmaets henvendelse til os – på opfordring af en unavngiven beboer i foreningen. Hvem end beboeren er, skylder ca. 50 beboere vedkommende en tak. Bestyrelsen siger også tak, vi er rigtig glade for resultatet.

Oversvømmelse i kælderen og andre vandskader

Da vejret åbenbart har besluttet sig for skybrud over vores forening mindst en gang året, har vi desværre også oversvømmelser i kælderen. For det meste er det de gamle vaskekældre (de særskilte rum ved kældertrappen), der bliver oversvømmet, men også andre steder er udsatte. Grundet gårdtoiletet, bliver Bergthorasgade 47 ofte ramt af selv de mindste oversvømmelser. Bestyrelsen har derfor besluttet at vådrums isolere gårdtoiletet og sætte fliser op; på denne måde håber vi at kunne reducere oversvømmelserne i kælderen til Bergthorasgade 47.

Relateret til ovenstående, har vi, i forbindelse med forarbejderne til gårdrenoveringen, fået foretaget en inspektion af vores kloakker. Inspektionen viste heldigvis ikke nogle større problemer, men vi fået fyldt beton i alle afløb fra vaskekældrene til kloakken. Dette skulle også gerne reducere oversvømmelserne i kælderen.

Vi har haft vandskader i forbindelse med 2 karnapaltaner, hvor afløbene har været for små til håndtere vandmængderne og meget hurtigt blev tilstoppet. Heldigvis har vores forsikring dækket skaderne – denne gang, det gør de ikke igen. Vi har derfor fået ændret afløbene og monteret nogle flere nedløbsrør.

Udførte vedligeholdelsesopgaver

Siden sidste Generalforsamling har vi udført følgende opgaver fra vedligeholdelsesplanen:

- Udskiftning af dørtelefoner i alle opgange
- Brand sikring: Lukning af huller ved rør gennemføring i kældere + fjernelse af brandfarligt materiale i loftet af kældrene
- Ny dør til varmecentralen
- Omfugning af skorstene og fastgørelse af skorstens hætter
- Omlægning af ryg sten og grat sten
- Gennemgang af zink inddækning i Leifsgade
- Inddækning af liste under tagsten i Leifsgade
- Lukning af gulvafløb der ikke er i brug

Økonomi

Vi holder budgettet pænt og har en sund økonomi. Igen i år har både banker og ejendomsmæglere henvendt sig uopfordret for at forsøge at kapre os som kunder, eksempelvis Swedbank, som der hænger et opslag fra i opgangene.

Valuar vurderingen af ejendommen er steget med 51,6 millioner siden sidste år – inklusiv de nye vinduer, men uden gårdrenoveringen.

På trods af denne store stigning, er det bestyrelsens anbefaling at nøjes med en mindre stigning i andelskronen – fra 32 til 35, så foreningen fortsat har en god værdireguleringsreserve og derved er robuste overfor en eventuel nedgang i vurderingen og så vi ved uændret vurdering vil kunne lade andelskronen stige yderligere de kommende år.

Efter et år med en fungerende vedligeholdelsesplan, er det blevet synligt at vi skal planlægge langsigtet i forhold til økonomien, hvis vi ønsker at udføre de nødvendige vedligeholdelsesopgaver, uden at optage yderligere lån.

Som det fremgår af bilaget til budgettet (vedligeholdelsesplan 2015-2017), er der for 2015, 2016 og 2017 planlagt med opgaver for 2 millioner om året, svarende til budgettet for 2014. Men som det også fremgår, har vi behov for at bruge 3 millioner om året i 2018 og 2019, mens vi skal bruge 5,6 millioner i 2020. Alt dette betyder at vi skal planlægge med pæne overskud de næste 3 år, for at få råd til vedligeholdelsen i 2018-2020, uden optagelse af nye lån. (af de 10 millioner, der fremgår på driftskontoen i årsregnskabet skal der bruges ca. 8 millioner til at afbetale lån og til at betale for gårdrenoveringen)

På bestyrelsens vegne

Rasmus Strange Petersen

Formand A/B Bergthora