

A/B Bergthora

År 2017, onsdag den 26. 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, 25, 33, 34, 40, 43, 59, 65, 78, 88, 90, 112, 115, 116, 124, 129, 138, 150, 153, 156, 158, 163, 175, 177, 186, 199, 203, 221, 228, 230, 231, 235, 236, 240, 243, 245, 246, 251, 259, 267 og 272.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

80 og 222.

I alt deltog 44 af 227 andelshavere svarende til 19,38%.

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.
Bestyrelsens opdaterede oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2017-2022 er vedlagt som **bilag 1**.
5. Indkomne forslag.
Marianne Schou stiller forslag om benyttelse af lugtfri optændingsvæske eller optændingsblokke ved brug af grill i gården (**bilag 2**).
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 3**.

Beretningen blev uden bemærkninger taget til efterretning.

Ad 3. Geertje Engelholm gennemgik årsregnskabet, der udviste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 149.345,-.

A/B Bergthora

Efter afdrag på prioritetsgæld på i alt kr. 1.441.910,- udviser regnskabet et likvidt underskud på kr. 1.292.565,-.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 302.382.684,- inklusive reserver på kr. 90.807.879,-.

Andelsværdien foreslås at stige til 36,50.

Stigningen i værdiansættelsen af ejendommen har medført en større reserve til værdiregulering. Dette svarer til en reserve på gennemsnitligt lige knapt kr. 404.000,- 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 hovedsageligt, at man er nået lidt længere med projektet end oprindeligt antaget, og at man har ændret lidt på materialevalg. Resten af projektet forventes færdiggort i 2017.

Der blev fremsat et ændringsforslag til andelskronen. Med tanke på de store reserver blev det foreslået, at andelskronen i stedet blev hævet til 38,00.

Efter en række spørgsmål, som revisor besvarede, blev årsregnskabet sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

Herefter blev ændringsforslaget til andelskronen sat til afstemning. Det kunne her konstateres, at der var 9 stemmer for ændringsforslaget.

Der kunne dermed efterfølgende noteres et stort flertal for bestyrelsens forslag om en andelskronen på 36,50.

Ad 4. Rasmus Strange Petersen gennemgik budget 2017 med boligafgifter på i alt

kr. 9.619.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2017.

Årets budget indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder på kr. 3.700.000,-.

Formanden gennemgik herefter oversigten over såvel dette års som de kommende års vedligeholdelsesarbejder. Oversigten vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.

Fokus i indeværende år vil primært ligge på afslutningen af bagtrapperenoveringen.

2018 bliver lidt af et mellemår, hvor der vil blive samlet op på en række mindre opgaver. Fra 2019-2021 vil hovedfokus komme til at ligge på renoveringen af hovedtrapperne. I 2022 påtænker man at igangsætte en renovering af gårdfacaderne.

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. 690.000,- og et likvidt underskud på kr. 3.776.000,- (inklusive en delindfrielse af et af foreningens kreditforeningslån på kr. 3.000.000,-).

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

A/B Bergthora

Ad 5. Marianne Schou begrundede det fremsatte forslag.

Johnny Hedegaard fremsatte et ændrings-/tillæggsforslag til det oprindelige forslag. Johnny foreslog, at det også var tilladt at optænde griller med en grillstarter. Foreningen indkøber et antal grillstartere og placerer disse ved de faste grillpladser.

Efter yderligere en række kommentarer sattes det fremsatte forslag – inklusive det supplerende forslag om benyttelse af grillstarter til afstemning.

Da ingen af de repræsenterede andelshavere var imod forslaget, kunne dirigenten konstatere, at dette med et markant flertal var vedtaget.

De nye regler vil snarest blive indarbejdet i foreningens gældende husorden.

Ad 6. Formanden orienterede om Bryggenets arbejde.

Såvel TV- som internetaftalerne skal op til genforhandling inden for de nærmeste par år, hvorfor eventuelt interesserede medlemmer blev opfordret til at melde sig til dette spændende arbejde.

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.

Jeppe Greve
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Morten Rosenmeier Hansen og
Lisa Marianne La Cour
nyvalgtes begge som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Thomas Harald Neumann

1. suppleant: Mari-Anne Newman nyvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Tonny Flemming Skeel Andersen 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. Der var ingen bemærkninger til referatet under dette punkt.

A/B Bergthora

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.02.

København, den 30. april 2017

Som dirigent:

Steffen Boesdal

Som bestyrelse

Rasmus Strange Petersen
(formand)

Jeppe Greve

Thomas Harald Neumann

Lisa Marianne La Cour

Morten Rosenmeier Hansen

- Bilag:
1. Opdateret oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2017-2022 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 2. Marianne Schous forslag om benyttelse af lugtfri optændingsvæske eller optændingsblokke ved brug af grill i gården *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 3. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2017

Vedligeholdelsesarbejder 2017 - Detaljer

SK	Aktivitet	Vedligeholdelse i henhold til plan	Bemærkninger
Fundamenter			
	- Ingen opgaver	- kr	
Dæk og etageadskillelser			
	- Ingen opgaver	- kr	
Ydervægge			
Yderdøre			
S1	Service og justering af døre - hvert år	4.786 kr	
Indervægge			
	- Ingen opgaver	- kr	
Trapper			
Udvendige kældertrapper			
S1	omstøbning af trin - 3 stk	443.381 kr	13 Bagtrapper, murer
Bagtrapper - generelt			
S3	Malerbehandling	1.185.905 kr	13 Bagtrapper, maler
S3	Opretning af trin	1.293.283 kr	13 Bagtrapper, tømrer
S3	Rådgivning ifm. projektering / tilsyn	41.493 kr	13 Bagtrapper, rådgiver
Tag			
Zinktage og -platter samt flunker og skotrender			
S2	Oprensning af skotrender	52.913 kr	
Terræn			
	- Ingen opgaver	- kr	
VVS-installationer			
Tagrender og nedløb			
S2	oprensning af tagrender	8.490 kr	
Varmecentral			
S3	E: Pumpe til ladekreds	10.081 kr	
El-installationer og IT			
El-installationer - stofledninger			
S3	E: Nye el-installationer - Bergthorasgade, bagtrapper	129.992 kr	9 Bagtrapper, elektriker
S3	E: Nye el-installationer - Leifsgade, bagtrapper	28.887 kr	2 Bagtrapper, elektriker
S3	E: Nye el-installationer - Artillerivej, bagtrapper	28.887 kr	2 Bagtrapper, elektriker
S3	Rådgivning el-installationer - 23 trapper	30.510 kr	13 Bagtrapper, rådgiver el
Udvendig fællesbelysning			
S4	E. udskiftning af pærer til LED - 23 lamper	4.882 kr	
Diverse			
Diverse - Brandsikring			
S1	El-tjek af installationer i fællesområder	15.918 kr	
Diverse - Tagboliger			
S2	oprensning af afløb	4.351 kr	
S2	oliebehandling af træværk	27.591 kr	
Diverse - Lifte og stilladser			
	indlejning af lift - 8 timer inkl. mand - 2 x pr. år	67.917 kr	

SK	Aktivitet	Vedligeholdelse i henhold til plan	Bemærkninger
Egne opgaver			
Lys på bagtrappe			
	L11, LED lys og føler	15.918 kr	
Bagtrapper			
	VVS	38.915 kr	13 Bagtrapper, VVS
	15% buffer	430.299 kr	13 Bagtrapper, buffer
Total		3.864.399 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 installationer, som
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

A/B Bergthora - Vedligeholdelsesplan 2016-2018

Vedligeholdelsesarbejder 2017-2019 - Overblik

Aktivitet	2017	2018	2019	Primære opgaver
Fundamenter	- kr	- kr	- kr	
Dæk og etageadskillelser	- kr	38.047 kr	- kr	
Ydervægge	4.882 kr	723.308 kr	131.054 kr	Fugtsikring i dybe kældre
Indervægge	- kr	287.521 kr	- kr	Fugtsikring i dybe kældre
Trapper	2.964.063 kr	8.659 kr	2.353.017 kr	Renovering af bagtrapper (2017), hovedtrapper (2019)
Tag	52.913 kr	53.971 kr	55.050 kr	Oprensning af skotrender
Terræn	- kr	- kr	- kr	
VVS-installationer	18.571 kr	8.659 kr	51.892 kr	Indregulering af termostatventiler
El-installationer og IT	223.157 kr	- kr	162.300 kr	El bagtrapper (2017), hovedtrapper (2019)
Diverse	115.778 kr	73.714 kr	103.894 kr	Lift, oliebehandling af træværk
Egne opgaver	485.132 kr	734.971 kr	366.019 kr	Bagtrapper, fjernafæsning af vand, hovedtrapper
Total	3.864.495 kr	1.928.851 kr	3.223.227 kr	

Samlet vedligeholdelse budget for de kommende år

Årstal	Budget	Primære opgaver
2020	2.735.348 kr	9 Hovedtrapper
2021	2.968.497 kr	5 Hovedtrapper, nye loftsrum
2022	4.125.894 kr	Renovering af gårdfacade

Bilag 2

Fra: Marianne Schou [M-Schou@brygge.dk]

Sendt: 18. april 2017 15:42

Til: Boligexperten

Emne: Forslag til generalforsamling.

Jeg bor i A/B Bergthora(lejl.nr. 1-321-116-4), og vi skal have generalforsamling 26. april 2017. Jeg har et forslag, som jeg ønsker behandlet på generalforsamlingen.

Forslag til optænder af grill i gården.

Når der skal grilles i gården, kommer der en grim lugt fra optændingsvæsken/ optændingsblokken. Lugten er så grim, at jeg straks må lukke vinduerne til køkkenet og soveværelset. For ellers lugter der, længe, grimt i hele lejligheden. Har jeg ikke mulighed for at have køkken- og soveværelsets vinduer åbne, bliver der varmt, som i en ovn til gårdsiden. Så jeg har et forslag om, at ved brug af grill, må man kun bruge lugtfri optændingsvæske/ optændingsblokke.

Venlig hilsen

Marianne S.

Gunløgsgade 62,5th.

A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2017

Infomappen

Der er tidligere blevet efterlyst noget mere informationsmateriale om bestyrelsens arbejde og om ejendommen.

Dette har bestyrelsen naturligvis taget til efterretning, og vi har i to faser fået omdelt noget generel information om huset og bestyrelsen. Ligeledes har der været omdelt et nyhedsbrev i november 2016.

Trin et i denne proces var den lille infofolder, som blev omdelt i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen i 2016.

Trin to er den større info-mappe, som blev omdelt til alle lejligheder i efteråret. Mappen er udarbejdet således, at alle beboere nu nemt har adgang til diverse praktiske oplysninger og anden relevant information om ejendommen. Derudover er der plads i mappen til at indsætte andre vigtige dokumenter som aflæsningskvitteringer, årsregnskab, referat fra generalforsamling mm.

Mappen er naturligvis primært rettet til nye beboere, men det er vigtigt, at der til alle lejligheder er tilknyttet en infomappe. Mappen hører til den enkelte lejlighed, og den videregives ved salg. Forsvinder mappen koster det 500 kr. at erstatte den.

Vi har også i år opdateret vores hjemmeside med et nyt flot design, så en stor tak til vores formand Rasmus for at have sat den op!

Status på bagtrapperne

Arbejdet på bagtrapperne har nu efterhånden stået på i knapt et års tid, og skrider støt og roligt fremad. Projektet forventes afsluttet inden sommer.

Arbejdet har givet nogle uforudsete udfordringer. Udover de forventelige småjusteringer, skal det her nævnes, at det blev besluttet at der, med forbillende i renoveringen af bagtrapperne i AB Leif, skulle lægges linoleum fra grundplan til 2. sals niveau. Dog har det vist sig at trappetrinene, især i Gunløsgade, fra 2. sal og op også trænger til en grundig renovering. Derfor har bestyrelsen afsat penge til at få lagt linoleum på alle bagtrapper fra grundplan til 6. sal., så alle trapper får et ens udtryk hele vejen op.

Sommerfest og Juletræstænding

Vi har igen i år afholdt en sommerfest i den nye gård, 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 19. august, hvor vi går efter godt vejr, og højt humør.

Som noget nyt har vi i år også holdt en lille juletræsfest, og en fastelavnsfest. Begge arrangementer forløb super godt, og forhåbentligt bliver det tilbagevendende begivenheder.

Har du lyst til at arrangere sommerfesten, fastelavnsfest for gårdens børn og barnlige sjæle, eller noget andet? 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.

Det næste års tid er der ikke de store ting på programmet, udover at bagtrapperne færdiggøres, og andre småprojekter færdiggøres, samt almindeligt vedligehold.

Det næste store punkt på vedligeholdelsen kommer første i 2019 når fortrapperne skal renoveres, dette vil strække sig over 2 eller 3 år, så vi undgår at låne penge til renoveringen. De planlagte arbejder fra vedligeholdelsesplanen for 2016 er blevet udført. Derudover er der foretaget lidt gartnerarbejde i gården.

Vaskeriet

Vaskeriet har i årets løb driftsmæssigt kørt ganske fint. Prisændringerne som blev gennemført i efteråret 2015, har rykket lidt på indtægterne, men der er stadig overskud på kontoen. Et overskud, der i nærmeste fremtid, bliver taget en bid af, til indkøb af to nye store vaskemaskiner.

Økonomi

Den korte version er at det går godt.

Vi havde et driftsoverskud på ca. 200.000 kroner for 2016, på trods af en relativ stor overskridelse af posten til arbejder i henhold til vedligeholdelsesplanen. Vi ender dog med et likvidt resultat på minus 1,2 millioner, grundet afdrag på vores gæld.

Egenkapitalen har det også godt, da vores ejendomsvurdering endnu engang er steget, denne gang med 5,6 millioner – renovering af bagtrapperne er ikke medtaget i dette års vurdering, så vi kan forvente endnu en stigning til næste år – hvis ellers boligmarkedet holder sig nogenlunde i ro.

Egenkapitalen har nu rundet 300 millioner, inklusiv reserver til styring af andelskronen (værdiregulering).

Som det fremgår af budgetudkastet, har bestyrelsen foretaget et ekstraordinært afdrag på 3 millioner i begyndelsen af 2017. Dette er gjort for at reducere vores indestående i banken, mens vi fortsat har kontanter til at betale de kommende udgifter. Ved at foretage ekstraordinære afdrag, reducerer vi også de samlede renteudgifter på vores prioritetsgæld.

Som lovet på sidste års generalforsamling, foreslår bestyrelsen en mindre stigning af andelskronen til 36,50 kr. Svarende til en stigning på ca. 1,4% eller 150 kroner pr. kvadratmeter, til sammenligning steg vurderingen med 1,69%

Venlig hilsen
Bestyrelsen

PENNEO

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

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

Steffen Boesdal

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:68081339

IP: 85.129.0.210

2017-05-04 08:53:59Z

NEM ID 

Lisa Marianne la Cour

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-547808987657

IP: 87.73.85.241

2017-05-04 09:27:40Z

NEM ID 

Thomas Harald Neumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779862503779

IP: 87.73.92.48

2017-05-04 17:25:27Z

NEM ID 

Jeppe Greve

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-603406380753

IP: 109.29.146.228

2017-05-05 05:29:11Z

NEM ID 

Morten Rosenmeier Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-246783702016

IP: 87.73.82.4

2017-05-06 12:17:49Z

NEM ID 

Rasmus Strange Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-983681338369

IP: 87.73.86.57

2017-05-07 08:50:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VM6WI-4MKNN-V7JQJ-VG5CT-8P1LA-5JV8I

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>