

A/B Bergthora

År 2019, mandag den 29. 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.:

10, 15, 17, 20, 23, 24, 25, 27, 33, 34, 35, 37, 39, 43, 48, 53, 55, 56, 59, 60, 61, 65, 66, 67, 99, 73, 76, 78, 82, 83, 86, 89, 94, 96, 97, 99, 111, 113, 115, 116, 120, 124, 126, 133, 134, 137, 146, 150, 153, 154, 156, 158, 169, 171, 175, 176, 177, 186, 187, 191, 196, 198, 202, 210, 211, 212, 220, 221, 222, 228, 230, 231, 232, 234, 235, 236, 240, 241, 243, 245, 246, 247, 248, 251, 254, 261, 263, 265, 267, 270 og 272.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

12, 40, 58, 80, 98, 118, 123, 141, 145, 159, 162, 172, 199, 203, 205, 258 og 262.

I alt deltog 108 af 227 andelshavere.

På tidspunktet for afholdelse af generalforsamlingen var der to andelshavere, der i forbindelse med interne flytninger var indehavere af to lejligheder. Idet man som andelshaver kun har én stemme udgår disses tidligere lejligheder af de stemmeberettigede lejligheder.

Efter denne korrektion deltog 107 af 225 andelshavere svarende til 47,55%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (**bilag 1**).
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af årsregskabets bilag 4.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag fra bestyrelse og andelshavere.

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af hovedtrapper indenfor en samlet budgetramme på cirka kr. 21.500.000,- (**bilag 2**):

Model A: Det fulde projekt fordelt over 3-5 år med optagelse af realkreditbelåning på mellem kr. 9-14.000.000,-.

Model B: Det fulde projekt fordelt over 9-10 år finansieret af egne midler.

Model C: Det fulde projekt eksklusive udskiftning af hoveddøre til lejlighederne fordelt over 4-6 år med optagelse af realkreditbelåning på mellem 0-3.000.000,-.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til i samråd med administrator at hjemtage den bedst mulige finansiering før, under eller efter byggesagens afslutning.

Ved en vedtagelse af én af ovenstående modeller får bestyrelsen endvidere mandat til at indgå og underskrive alle fornødne aftaler med henholdsvis byggeteknisk rådgiver, byggesagsadministrator, pengeinstitut, realkreditinstitut samt entreprenør.

Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at alle medlemmer af andelsboligforeningen jfr. foreningens vedtægter hæfter solidarisk for den optagne byggekredit.

7. Valg af formand for bestyrelsen.

A/B Bergthora

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af repræsentanter til Bryggenet.
11. Valg af administrator.
12. Valg af revisor.
13. 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. Formanden henviste til den udsendte beretning og havde ingen supplerende bemærkninger til denne.

Beretningen blev uden bemærkninger taget til efterretning.

Ad 3. I revisors fravær gennemgik formanden årsregnskabet, der udviste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 2.232.574,-.

Efter afdrag på prioritetsgæld på i alt kr. 1.304.175,- udviser regnskabet et likvidt overskud på kr. 928.399,-.

Dette års valuarvurdering har medført en beskeden stigning i vurderingen på cirka 4,25%, hvorefter vurderingen er fastsat til kr. 360.000.000,-.

Herefter andrager andelsboligforeningens egenkapital kr. 330.607.342,- inklusive reserver på kr. 102.762.712,-.

Andelsværdien foreslås at stige til 39,00.

Stigningen i værdiansættelsen af ejendommen har medført en mindre regulering af reserverne til værdiregulering. Reserverne svarer herefter til en reserve på gennemsnitligt cirka kr. 452.700,- 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 herefter nogle ganske få spørgsmål til selve regnskabet, som formanden besvarede. I forlængelse af dette udspandt der sig en debat om foreningens politik for fastsættelse af andelskronen.

Den store reserve gør det på den ene side meget vanskeligt for foreningens andelshavere at gå ud og finde en bolig et andet sted, da boliger i København typisk er steget langt mere, end lejligheden i A/B Bergthora.

På den anden side sikrer den konservative politik også andelshaverne mod fald i andelskronen; formodentlig også i de tider, hvor vurderingen af ejendommen atter måtte falde, ligesom det giver rig mulighed for at gennemføre både større og mindre vedligeholdelsesopgaver i foreningen, uden at det påvirker andelskronen. Endelig er den lave andelskrone også en mulighed for andelshavernes egne børn for at kunne få en bolig til en rimelig pris.

A/B Bergthora

Efter en lang og udbytterig drøftelse med rigtigt mange gode indlæg med argumenter for såvel en højere andelskrone som for en fortsættelse af den nuværende politik kunne dirigenten sætte regnskabet til afstemning. Det kunne her konstateres, at selve årsregnskabet énstemmigt blev vedtaget.

For så vidt angår fastsættelse af andelskronen var der fremsat et ændringsforslag om en andelskrone på 45. Afstemningen om det fremsatte ændringsforslag gav følgende resultat:

For ændringsforslaget stemte	44 lejligheder
Imod ændringsforslaget stemte	60 lejligheder
Hverken for eller imod ændringsforslaget stemte	3 lejligheder

Dirigenten kunne dermed konstatere, at ændringsforslaget var faldet, og at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 39 således var vedtaget.

Ad 4. Dirigenten præsenterede herefter det udsendte nøgleoplysningsskema - bilag 4.

Ad 5. Rasmus Strange Petersen gennemgik budget 2019 med boligafgifter på i alt

kr. 9.999.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2019.

Årets budget indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder på kr. 3.100.000,-. Dette beløb vedrører i hovedtræk den pågående renovering vedrørende fugt i kælderens. Projektet forventes afsluttet i 2020.

Foruden beløbet til de planlagte opgaver indeholder budgettet som vanligt kr. 500.000,- til almindelig løbende vedligeholdelse samt kr. 110.000,- til ekstern rådgivning.

Budgettet udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 1.764.000,- og et likvidt overskud på kr. 429.000,-.

Det blev i forbindelse med gennemgangen af budgettet drøftet, hvorvidt gårdgruppen ekstraordinært kunne få tilladelse til at indkøbe planter til gården, da al beplantning langs facaderne fjernes som et led i fugtsikringsprojektet. Der er endvidere et ønske om at købe et nyt legehuse. Generalforsamlingen gav mandat til, at der kunne indkøbes et nyt legehuse og i første omgang produceres nogle prototyper af de flytbare plantekasser, der var tiltænkt at erstatte den tidligere beplantning langs facaderne.

Der blev fremsat forslag om, at boligafgiften skulle fortsætte uændret, da behovet for en stigning ikke var så stor.

Ved den efterfølgende afstemning om bestyrelsens budgetforslag indeholdende en stigning af boligafgiften på 2% med virkning pr. 1. juli 2019 blev resultatet følgende:

For bestyrelsens forslag stemte	48 lejligheder
Imod bestyrelsens forslag stemte	46 lejligheder
Hverken for eller imod bestyrelsens forslag stemte	13 lejligheder

Bestyrelsens budgetforslag indeholdende en stigning pr. 1. juli 2019 var således vedtaget.

Ad 6. Formanden indledte punktet med at redegøre for bestyrelsens forslag. I første omgang var bestyrelsen interesseret i at få generalforsamlingens tilbagemelding på, hvilken tidshorisont man fandt rimelig for et sådant projekt. Med en sådan tilkendegivelse, kunne bestyrelsen indsnævre sit forslag, inden det blev sat til afstemning.

A/B Bergthora

Den efterfølgende drøftelse gav ikke noget helt entydigt billede. Der var dog et flertal der var af den opfattelse, at 8-9 år var for længe at vente, hvis man besluttede sig for at igangsætte projektet.

En del af debatten gik også på, hvorvidt det var nødvendigt at udskifte alle hoveddøre til lejlighederne, eller om man kunne nøjes med at renovere og udskifte de døre, der er nødvendige at skifte. Rent æstetisk ville det dog være ærgerligt ikke at skifte alle døre, var den mest udbredte holdning. Det blev også fremført, at nye døre vil give en stor komfortforbedring med bedre lydisolering, færre lugtgener og en bedre brandsikring. De nye døre vil blive branddøre efter dagens standarder. Dørenes udseende vil dog blive stort set identisk med de oprindelige.

Det blev pointeret, at uanset valg af løsningsmodel, vil projektet kunne gennemføres uden påvirkning på andelskronen og uden ekstraordinære stigninger i boligafgiften.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne dirigenten sætte bestyrelsens model A til afstemning med følgende resultat:

For forslaget stemte	56 lejligheder
Imod forslaget stemte	25 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	26 lejligheder

Dirigenten kunne dermed konstatere, at bestyrelsens forslag med model A som gennemførelse/finansiering var vedtaget.

Renoveringen af hovedtrapperne inkl. udskiftning af hoveddørene til lejlighederne skal således gennemføres hurtigst muligt indenfor den angivne tidsramme på 3-5 år. Bestyrelsen har til gennemførelse af projektet endvidere mandat til at optage realkreditfinansiering på op til kr. 14.000.000,-.

De øvrige modeller blev således ikke sat til afstemning.

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

Ad 8. Jeppe Greve
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Tonny Flemming Skeel Andersen
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Bestyrelsesmedlem Morten Rosenmeier Hansen og
Bestyrelsesmedlem Lisa Marianne La Cour

Ad 9. 1. suppleant: Mari-Anne Newman genvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Signe Møller nyvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 10. Formanden orienterede om Bryggenets arbejde.

Rasmus Strange Petersen,
Søren Ottosen og
Søren Kvist
genvalgtes alle for en 1-årig periode.

A/B Bergthora

Mari-Anne Newman og
Thomas Larsen
nyvalgte begge for en 1-årig periode.

Ad 11. Boligexperten Administration A/S genvalgte som administrator.

Ad 12. Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgte som foreningens revisor.

Ad 13. a) Formanden fulgte op på et løfte, som bestyrelsen gav på sidste års ekstraordinære generalforsamling. Her blev det stillet i udsigt, at man skulle have en lidt større og mere principiel drøftelse af, hvorledes korttidsudlejning fremadrettet bør håndteres i andelsboligforeningen.

Det fremskredne tidspunkt taget i betragtning var der imidlertid ikke nogen større lyst til at tage denne vigtige drøftelse nu.

Det blev foreslået, at man eventuelt kunne indkalde til et beboermøde, hvor emnet helt frit kunne drøftes, uden at der var noget konkret til afstemning.

b) En andelshaver gav udtryk for, at denne ikke var tilfreds med beslutningen om, at indsendte ændringsforslag vedrørende den af bestyrelsen foreslåede andelskrone ikke blev udsendt forud for generalforsamlingen på lige fod med "almindelige" forslag, der var til behandling under dagsordenspunktet "Forslag fra bestyrelse og andelshavere".

De få bemærkninger hertil fra de tilstedeværende blev tolket således, at der var stemning for, at man fremover ændrer denne praksis, således at også denne type forslag skal udsendes.

c) Det blev foreslået, at der blev nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge mulighederne for at etablere elevatorer i ejendommen. Eventuelt interesserede kan henvende sig til bestyrelsen, der så vil sørge for at viderebringe de pågældendes navne og kontaktoplysninger til initiativtageren til projektet.

d) Det blev ligeledes foreslået, at der blev nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge mulighederne for at etablere flere og bedre cykelparkeringer i ejendommen. Eventuelt interesserede kan henvende sig til bestyrelsen, der så vil sørge for at viderebringe de pågældendes navne og kontaktoplysninger til initiativtageren til projektet.

e) Dirigenten opfordrede i forlængelse heraf alle til – hvis ikke man allerede har gjort det – at oprette sig som beboere på ProBo, da dette system indeholder en lang række faciliteter, som fremadrettet med fordel kan benyttes. WEB-beboere vil i løbet af indeværende år helt blive lukket ned, da dokumentarkivet her er integreret i ProBo. Til brug for den første oprettelse har man brug for en fælles kode. Denne fremgår af vedlagte kortfattede information (**bilag 3**). Derudover kan man også henvende sig til Probedo, der er meget hjælpsomme, hvis folk støder på problemer med oprettelsen.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 22.01.

København, den 30. april 2019

Som dirigent:

Steffen Boesdal

A/B Bergthora

Som bestyrelse

Rasmus Strange Petersen
(formand)

Jeppe Greve

Morten Rosenmeier Hansen

Lisa Marianne La Cour

Tonny Flemming Skeel Andersen

- Bilag:
1. Bestyrelsens beretning (*er udsendt forinden generalforsamlingen*)
 2. Bestyrelsens forslag om renovering af hovedtrapper (*er udsendt forinden generalforsamlingen*)
 3. Orientering om oprettelse i ProBo

A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2019

Fugtsikring og følger i gården

Som de fleste nok har set og ikke mindst hørt, har der været arbejdet i gården langs bygningen siden efteråret. Arbejdet er sikring mod opstigende fugt, med en membran og dræn på ydersiden af muren (under jorden) og fra kælderen boring og indsprøjtning af en vandret fugtspærre. Den valgte model for fugtsikring er luksusudgaven, efter dette arbejde er udført, kan vi ikke gøre mere mod opstigende fugt i ydervæggene. Resultatet skulle vi løbende kunne se og måle over de næste par år, indtil væggene er så tørre, som de kan blive i vores klima.

Desværre er kældergulvene meget tynde, så hvis der stiger meget vand op, kan det komme gennem gulvet. Her lægger vi så mærke til det og kan pumpe det væk.

Som tidligere fortalt i nyhedsbreve, er projektet en del dyrere end oprindeligt antaget, så dette er det eneste store vedligeholdelsesprojekt vi har kørt i 2018, og det bliver også det eneste i 2019.

Projektet fortsætter i kældrene og på gadesiden i løbet af sommeren, mens gården friholdes for arbejde, opmagasinering og lignende hele sommeren. Gården afleveres før påske, og der vil ikke blive igangsat arbejde i gården før til september eller oktober.

Hele projektet forventes afsluttet i første kvartal 2020.

Det mest synlige resultat af arbejdet er, at bedene langs muren forsvinder – de suger simpelthen for meget fugt til væggen. Beplantningen på gadesiden vil blive bevaret, selvom det heller ikke er optimalt for væggen.

Vi har ikke besluttet, hvad der skal erstatte bedene, hvis noget overhovedet. Vores udgangspunkt er at vi indkøber nogle 50-60 cm høje højbede på ben eller hjul i stil med nedenstående, men intet er afgjort endnu. Hvis DU har en god idé, der blot vil give din mening til kende, så skriv til: bestyrelsen@bergthora.dk



Billederne er fra: <https://bolighaveshop.dk/produkt/plantekasse-eivindplus-natur-behandlet-120-200cm-lang-hoejde-60cm/>

Gårdgruppen kigger på nogle muligheder, både i forhold til plantekasser og i forhold til udskiftning af legehøjs i sandkassen. De kan kontaktes på gaardgruppe@bergthora.dk

Hovedtrapper

Som det fremgår af bestyrelsens forslag på Generalforsamlingen, har vi fået et overblik over priserne i hovedtræk til renovering af hovedtrapperne. Hvad næste skridt bliver, afhænger af hvilken model for renovering af hovedtrapper, Generalforsamlingen beslutter i henhold til det stillede forslag.

Farverne er også besluttet – Tak til Janne og Helle for udarbejdelse af forslag. Nedenstående billede viser en prøve på det vedtagne farveforslag.



Persondataforordningen (GDPR)

Som nogle beboere nok er opmærksomme på, kom der 25. maj 2018 en ny lov omkring persondata-behandling, kaldet persondataforordningen, eller GDPR.

Loven betyder blandt andet, at der stilles større krav til virksomheder og andre organisationer, der behandler persondata. I lovens forståelse er navn, adresse, telefonnummer og e-mail personhenførbare oplysninger, som er omfattet af loven, men med lavere krav end eksempelvis sundhedsdata.

Som følge af loven fandt bestyrelsen det nødvendigt at købe hjælp fra en uvildig jurist, der har specialiseret sig i at hjælpe virksomheder med at udarbejde de dokumenter og procedurer, som loven kræver.

For at overholde loven og vores nye lovpligtige procedurer, har det også været nødvendigt at anskaffe aflåste skabe på kontoret og have en bedre kontrol med foreningens dokumenter og e-mail-kommunikation med bestyrelsen og internt i bestyrelsen. For at opnå denne kontrol med dokumenter og e-mails, har vi anskaffet en sharepoint-løsning (online dokumentarkiv) og givet alle bestyrelsesmedlemmer en @bergthora.dk e-mail. På denne måde kan vi fjerne adgang til mail og dokumenter, når der er udskiftning i bestyrelsen – dog kombineret med et krav om, at de udtrædende medlemmer selv sletter eventuelle kopier af dokumenter, de måtte have liggende på deres egne computere.

Vedligeholdelsesplan og -budget

Den sidste store opgave i vedligeholdelsesplanen er reovering af hovedtrapperne. Vi har derfor bedt vores rådgiver om at opdatere vedligeholdelsesplanen for den næste 10-årige periode.

Af denne årsag og grundet forslaget til reovering af hovedtrapperne, har vi ikke medtaget et detaljeret vedligeholdelsesbudget til årets regnskab.

Budgettet til vedligeholdelse i henhold til vedligeholdelsesplanen er på 3,1 millioner kroner i 2019, små 3 millioner går til fugtsikring, resten til opdatering af vedligeholdelsesplanen og igangsætning af hovedtrapperrenovering.

I 2020 vil hovedparten gå til hovedtrapperrenoveringen samt afslutning af fugtsikringen. Hvordan budgettet ser ud efter 2020, afhænger både af den opdaterede vedligeholdelsesplan og hvilken model, der vælges til reovering af hovedtrapper.

Sommerfest og nogle spørgsmål

Vi har igen i år afholdt en sommerfest i gården, med alt hvad der dertil hørte af mad, drikke og underholdning. Vi bemærkede dog en mindre interesse end de tidligere år. Om det skyldes den usædvanlig gode sommer, mange andre arrangementer i byen eller noget tredje, ved vi ikke – men det var i hvert fald ikke kvaliteten eller mængden af mad og drikke, der holdt jer væk.

Vi er usikre på om det var en enlig svale med nedgang i interessen, så vi er ikke startet på planlægningen af en sommerfest i 2019. Hvis der er interesse, kan vi naturligvis arrangere noget – men vi skal nok bede om lidt assistance fra et par frivillige til festudvalget.

Vi kan selvfølgelig også blot gå tilbage til de gamle gårdfester uden mad og underholdning og blot købe nogle drikkevarer?

En anden ting er datoen. Vi har i mange år holdt fast i en lørdag midt i august, men måske det var bedre at flytte festen til første eller anden lørdag i september?

Hvis DU vil have en sommerfest, så giv din mening til kende til Generalforsamlingen.

Vaskeriet

Vaskeriet har i årets løb driftsmæssigt kørt ganske fint og vi har fået et nyt sæbeanlæg. Som det kan ses af regnskabet, giver vaskeriet fortsat overskud, på trods af de lave priser.

Dog har bryggenets skifte af internetleverandør givet os problemer med overvågningen og afregningen. Vi arbejder på en løsning, så alt kommer til at fungere som før – og nej, det er ikke gratis at vaskeriet indtil da, opkrævningen kommer blot senere, når systemet fungerer igen.

Økonomi

Den korte version er at det fortsat går godt. Året sluttede med et overskud på lidt over 900.000 kr. efter afdrag.

Som det også fremgår af regnskabet, har vi også en del penge i banken – dem forventer vi at skulle bruge på hovedtrapperne.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Forslag 1: Omfang og finansiering af hovedtrapperenovering

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Projektbeskrivelse

I vores vedligeholdelsesplan fremgår der en renovering af hovedtrapperne med en tilhørende økonomi, der har været anvendt i planlægningen af vedligeholdelsesopgaver.

Vedligeholdelsesplanen omfatter vedligeholdelse og ikke opgraderinger eller andre ikke-nødvendige aktiviteter. Men da bestyrelsen forestiller mere end nødvendig vedligeholdelse, bliver projekt "hovedtrapper" markant dyrere end oprindeligt planlagt.

Økonomien kommer vi tilbage til, men først en beskrivelse af projektet, som bestyrelsen ser det:

- **Gulv**
 - Terrazzo pudses op
 - Ny linoleum
 - Tynde (messing) forkantlister, der ligner de eksisterende
- **Trapper og gelænder**
 - Reparerer hvor nødvendigt
 - Gelænder slibes og lakeres
 - Trappetrin males på lodrette sider
- **Vægge**
 - Males
 - Efterbehandling med klar lak
- **Lofter (undersiden af trapperne)**
 - Spartles, filtes og males
- **Gadedør**
 - Renoveres, tættes og justeres
 - Males (ydside i samme grønne som nu)
- **Lejlighedsdøre**
 - Udskiftes til nye sikre døre (type/udseende skal besluttes)
 - Håndmales for at få samme afslutning som øvrigt træværk
- **Blændede hoveddøre**
 - Males som øvrige døre, hvis døren eksisterer
 - Spartles og males som væg, hvis døren ikke eksisterer
- **EI**
 - Nye LED lamper med bevægelsessensor
 - Brandalarmer på alle etager, serieforbundet med indikation af hvilken alarm der startede
 - Eventuelle kabler lægges ind i væggen

- 400 volt til alle lejligheder

Projekt scenarier (det der skal stemmes om, i prioriteret rækkefølge)

Bestyrelsen ser følgende scenarier for istandsættelse af hovedtrapperne:

- A. Det fulde projekt, med optagelse af lån, så projektet kan afsluttes på 3-5 år
- B. Det fulde projekt, uden ekstra finansiering
- C. En mindre ambitiøs istandsættelse, så projektet kan afsluttes på 3-5 år uden at optage lån
- D. Ingen renovering, men nødvendig reparation af linoleum og døre

Hvis nogle beboere ser andre muligheder, er I velkomne til at indsende disse muligheder som forslag til Generalforsamlingen.

Økonomi

Det samlede budget for opgaven er oprundet på 21,5 millioner kroner inklusiv moms. Detaljerne i budgettet fremgår af bilaget "Budget for istandsættelse af hovedtrapper".

Scenarie A: Fuldt projekt med lån

Vedligeholdelsesbudgettet tillader op til 3 millioner kroner om året, hvis ikke vi skal binde os alt for hårdt, er 2,5 million et godt udgangspunkt.

Det giver følgende låne scenarier:

Periode	Vedligeholdelsesbudget	Lån
3 år	3 x 2,5 mio. = 7,5 mio.	14,0 mio.
4 år	4 x 2,5 mio. = 10,0 mio.	11,5 mio.
5 år	5 x 2,5 mio. = 12,5 mio.	9,0 mio.

Bestyrelsen ønsker en diskussion af disse muligheder, således at forslaget kan ændres til én mulig finansiering, inden der skal stemmes, så det fremgår klart hvor mange penge der må lånes til projektet.

Scenarie B: Fuldt projekt uden lån

Hvis vi ønsker at udføre det beskrevne projekt, uden at optage yderligere lån, eller sætte boligafgiften ekstraordinært op, kan vi maksimalt bruge 3 millioner kroner om året på vedligeholdelsesprojekter, inklusiv moms.

Det betyder at det vil tage 8-9 år at reovere alle hovedtrapperne, uden vi kan igangsætte andre vedligeholdelsesprojekter. Realistisk set, vil der komme andre vigtigere projekter, så det vil nok nærmere tage 9-10 år.

Periode	Vedligeholdelsesbudget	Lån
8 år	8 x 2,5 mio. = 20,0 mio.	1,5 mio.
9 år	9 x 2,5 mio. = 22,5 mio.	0 mio.

Scenarie C: Et mindre ambitiøst projekt uden lån

I dette scenarie fjerner vi følgende elementer fra projektet:

- **Lejlighedsdøre**
 - Udskiftes til nye sikre døre (type/udseende skal besluttes)
 - Håndmales for at få samme afslutning som øvrigt træværk

Uden nye lejlighedsdøre, kommer der til gengæld en post til reovering af de eksisterende døre (så godt som det nu kan lade sig gøre)

- Reovering af eksisterende døre (1 time tømrerarbejde, pr. dør)

Disse reduktioner bringer den samlede udgift ned på 13 millioner kroner (oprundet). Detaljerne i budgettet fremgår af bilaget "Budget for istandsættelse af hovedtrapper – begrænset projekt".

Finansieringen sker via vedligeholdelsesbudgettet over en periode på 4-5 år.

Periode	Vedligeholdelsesbudget	Lån
4 år	4 x 2,5 mio. = 10,0 mio.	3 mio.
5 år	5 x 2,5 mio. = 12,5 mio.	0,5 mio.
6 år	6 x 2,5 mio. = 15 mio.	0 mio.

Scenarie D: Ingen renovering

Dette scenarie, er hvad der kommer til at ske, hvis der ikke er flertal for et af de andre scenarier.

Der skal således ikke stemmes om dette scenarie.

Scenariet indebærer at bestyrelsen, personalet og vores rådgiver i fællesskab beslutter, hvad der skal renoveres hvornår, for at sikre at opgangene ikke forfalder strukturelt – der betyder blandt andet, at der ikke vil blive malet og at der kun vil blive lappet linoleum, der hvor det er nødvendigt.

AB Bergthora

BUDGET for istandsættelse af hovedtrapper

Dato: 4. april 2019

Priser pr. ultimo 2018. Priser baseret på erfaringsstal og prisbøger, leveret af vores rådgiver fra TNTarkitekter.

Pris er opstillet for 1 stk. opgang

Pos.	Ydelse	Enhed	Antal	Kr.	Kr. i alt
1.	Malerarbejder				
1	Klargøring og malerbehandling af vægge iht. farveforslag. 1 farve på overvæg og 1 farve på undervæg	sum	1	25.000	25.000
2	Eventuel efterbehandling med klar læk	sum	1	9.000	9.000
3	Klargøring og malerbehandling af træværk incl. døre, lysninger, indfatninger, mellemliister, fejlister, vinuder og vinduesplader	sum	1	37.000	37.000
4	Slibe og lakere gelænder	sum	1	2.000	2.000
5	Slibe og male balustre	sum	1	11.000	11.000
6	Klargøring og malerbehandling af vanger og stødtrin	sum	1	20.000	20.000
7	Klargøre og male hovedør i gadeniveau	sum	1	2.000	2.000
8	Klargøre og male lofter og underside trappeløb incl. glasfilt	sum	1	22.000	22.000
	Sum maler				128.000
2.	Tømrer				
1	Renovering og justering af hovedør i gadeniveau	stk.	1	2.000	2.000
2	Udskiftning af hoveddøre til boliger incl. nye lysninger og indfatninger (slutmaling ved levering er indeholdt i prisen)	stk.	12	21.000	252.000
3	Afsat til at ændre evt. blændet hoveddør (der afsættes 1 stk. pr. opgang)	stk.	1	6.000	6.000
4	Nye sandlister ved linoleumsgulve	sum	1	6.500	6.500
5	Renovering af eksisterende hoveddøre (1 time pr. dør á 750 kr)	stk.	0	750	0
	Sum tømrer				266.500
3.	Gulv				
1	Behandle terrazzogulv i stue	sum	1	3.000	3.000
2	Udskiftning af linoleum på trappetrin og reposer incl. nye messing forkantlister	sum	1	58.000	60.000

	Sum gulv								63.000
4.	Elektriker								
	1	Ei-arbejder herunder nye LED lamper med pir-føler, serieforbundede brandalarmer på alle etager, ny elinstallation rillet ind i væg	sum	1	32.000				32.000
	2	Afsat til ændring af eksisterende synlige kabler i opgange	sum	1	6.000				6.000
	3	Afsat til 400 V til boliger	sum	12	3.000				36.000
		Sum elektriker							74.000
5.	Murer								
	1	Afsat til diverse murerreparationer i opgange	sum	1	5.000				5.000
	2	Afsat til nedbankning af puds og etablere nyt saneringspuds i stueetage (uden maling) for udtørring	m ²	10	600				6.000
		Sum murer							11.000
		Delsum håndværkerudgifter			542.500				
		Byggepladsomkostninger (skønnet 5 % af håndværkerudgifter)			27.125				
		Delsum håndværkerudgifter incl. byggeplads							569.625
		Uforudsigelige udgifter (afsat 15 % af håndværkerudgifter)							85.444
		Håndværkerudgifter i alt, 1 trappe							655.069
		Samlede håndværkerudgifter, alle trapper	Antal	23	655.069				15.066.581
		Rådgivning							
		Rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af projektmateriale, udbud, indhente tilbud samt udarbejdelse af entreprisekontrakt	timer	150	750				112.500
		Rådgivning og byggesagsstyring under udførelsesfasen (2 dage/uge, 4 år, 40 uger/år)	timer	2560	750				1.920.000
		Samlet omkostninger eksklusiv moms							17.099.081
		Moms							4.274.770
	5	Samlet omkostninger							21.373.852

AB Berghthora

BUDGET for istandsættelse af hovedtrapper - begrænset projekt

Dato: 4. april 2019

Priser pr. ultimo 2018. Priser baseret på erfaringstal og prisbøger, leveret af vores rådgiver fra TNTarkitekter.
Pris er opstillet for 1 stk. opgang

Pos.	Ydelse	Enhed	Antal	Kr.	Kr. i alt
1. Malerarbejder					
1	Klargøring og malerbehandling af vægge iht. farveforslag. 1 farve på overvæg og 1 farve på undervæg	sum	1	25.000	25.000
2	Eventuel efterbehandling med klar lak	sum	1	9.000	9.000
3	Klargøring og malerbehandling af træværk incl. døre, lysninger, indfatninger, mellemilister, fejlilister, vinuder og vinduesplader	sum	1	37.000	37.000
4	Slibe og lakere gelænder	sum	1	2.000	2.000
5	Slibe og male balustre	sum	1	11.000	11.000
6	Klargøring og malerbehandling af vanger og stødtrin	sum	1	20.000	20.000
7	Klargøre og male hovedør i gadeniveau	sum	1	2.000	2.000
8	Klargøre og male lofter og underside trappeløb incl. glasfilt	sum	1	22.000	22.000
	Sum maler				128.000
2. Tømrer					
1	Renovering og justering af hovedør i gadeniveau	stk.	1	2.000	2.000
2	Udskiftning af hoveddøre til boliger incl. nye lysninger og indfatninger (slutmaling ved levering er indeholdt i prisen)	stk.	0	21.000	0
3	Afsat til at ændre evt. blændet hoveddør (der afsættes 1 stk. pr. opgang)	stk.	1	6.000	6.000
4	Nye sandlister ved linoleumsgulve	sum	1	6.500	6.500
5	Renovering af eksisterende hoveddøre (1 time pr. dør á 750 kr)	stk.	12	750	9.000
	Sum tømrer				23.500
3. Gulv					
1	Behandle terrazzogulv i stue	sum	1	3.000	3.000
2	Udskiftning af linoleum på trappetrin og reposer incl. nye messing forkantlister	sum	1	58.000	60.000

Boligexperten Administration A/S stiller det lette kommunikationsværktøj ProBo til rådighed for **Andelsboligforeningen Bergthora (132)**.

Det nuværende WEB Beboere med dokumentarkiv udgår og erstattes af ProBo med personlig adgang.

Når du er oprettet, opnår du bl.a. følgende fordele:

- Adgang til ejendommens nøgledokumenter (f.eks. referater, vedtægter og budgetter).
- SMS eller mail om vigtige forhold vedrørende ejendommen.
- Skriv opslag andre beboere kan læse (f.eks. ting til salg, arrangementer og begivenheder)
- Personlig postkasse hvorfra du kan kontakte andre beboere, bestyrelsen eller administrator.

Bestyrelsesmedlemmer kan derudover skabe overblik over arrangementer og bestyrelsesmøder, gøre det nemt at booke faciliteter, sende nyheder og orientering m.m.

Endelig kan bestyrelsen valgfrit tage ProBo i brug som ejendommens hjemmeside.

Hvis du ikke allerede ER oprettet, så tast ejendommens ProBo-adresse (uden www-foran) og benyt fælleskoden - så er du oprettet personligt på to minutter!

ProBo-adresse:

<https://bergthora.probo.dk/login>

Fælleskode (benyttes kun hvis du ikke allerede er oprettet personligt):

tap497

Da din oprettelse er vigtigt, er du meget velkommen til at kontakte os, hvis vi kan hjælpe! Skriv blot til support@prosedo.dk eller evt. din daglige administrator.