A/B Bergthora

År 2026, mandag den 27. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bergthora i Islands Brygges Kulturhus, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Til stede på generalforsamlingen var andelshaverne af lejlighederne nr.:

2, 3, 5, 7, 15, 16, 20, 27, 31, 33, 39, 42, 48, 61, 69, 73, 77, 78, 83, 86, 88, 89, 94, 96, 97, 102, 105, 106, 107, 112, 120, 123, 126, 132, 133, 136, 137, 147, 153, 158, 159, 160, 169, 171, 172, 173, 175, 177, 179, 186, 190, 191, 195, 196, 197, 198, 200, 202, 210, 219, 222, 223, 228, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 240, 244, 245, 246, 248, 251, 252, 255, 264, 265, 270 og 273.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

17, 35, 58, 109, 115, 187, 205, 212, 215, 221, 229, 243 og 261.

I alt deltog 95 af 225 andelshavere svarende til 42,22%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal. Endvidere deltog som repræsentant for Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab Jørn Munch.

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.

   Christian Mailand stiller ændringsforslag om en andelskrone på 72 ***(bilag 2)***.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelse og andelshavere.
   a) Vilma Andersen og Tonny Flemming Skeel Andersen stiller forslag om hulmursisolering ***(bilag 3)***.
   b) Vilma Andersen og Tonny Flemming Skeel Andersen stiller forslag om opsætning af solceller ***(bilag 3)***.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af repræsentanter til Bryggenet.
10. Valg af administrator.
11. Valg af revisor.
12. 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.

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Ad 2. Formanden henviste til den udsendte beretning og havde blot nogle få supplerende bemærkninger.

Beretningen blev herefter uden bemærkninger taget til efterretning.

Ad 3. Jørn Munch gennemgik årsregnskabet, der udviste et regnskabsmæssigt underskud på kr. 8.923.518,-.

Efter afdrag på prioritetsgæld udviser regnskabet et likvidt underskud på kr. 10.863.380,-.

Dette års valuarvurdering er steget cirka 1,53% i forhold til sidste års vurdering og andrager nu kr. 563.400.000,-.

Herefter andrager andelsboligforeningens egenkapital kr. 521.319.468,- inklusive reserver på kr. 104.579.524,-. Af disse er kr. 16.674.024,- øremærket til afslutningen af renoveringen af gade- og gårdfacaderne.

Da bestyrelsen i det udsendte årsregnskab og den dertil hørende andelskroneberegning har valgt at fastholde den gamle valuarvurdering fra 2020, er det ikke umiddelbart klart af regnskabet, at der ud over den afsatte reserve også er en yderligere reserve på kr. 74.240.084,-.

Det nuværende renteniveau har medført en urealiseret kursgevinst på cirka kr. 4.500.000,-. Dette beløb er indeholdt i reserverne. Såfremt renterne falder igen, vil denne kursgevinst forsvinde helt eller delvist igen.

Andelsværdien foreslås til 58,00, hvilket svarer til en stigning på cirka 1,75% i forhold til sidste år.

Regnskabet følger i store træk det vedtagne budget.

Den eneste større afvigelse er posten "Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan", hvor der er anvendt cirka kr. 18.674.000,- mindre end budgetteret. Afvigelsen skyldes, at der i budgettet var afsat den fulde vedtagne budgetramme på kr. 30.000.000,-, og at byggesagen først forventes afsluttet i efteråret 2026.

Efter besvarelse af nogle få spørgsmål kunne dirigenten sætte årsregnskabet til afstemning, hvor dette blev énstemmigt vedtaget.

For så vidt angår fastsættelse af andelskronen var der fremsat en række ændringsforslag. De respektive forslagsstillere fik således lejlighed til hver især kort at redegøre for deres eget forslag, hvorefter samtlige forslag til andelskrone blev sat til afstemning med følgende resultat:

Forslag om andelskrone på 72:

For forslaget stemte	22 lejligheder
Imod forslaget stemte	73 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	0 lejligheder

Dette forslag var således forkastet, hvorfor man fortsatte med at optælle stemmer for det næste forslag.

Forslag om andelskrone på 70:

For forslaget stemte	24 lejligheder
Imod forslaget stemte	71 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	0 lejligheder

Dette forslag var således forkastet, hvorfor man fortsatte med at optælle stemmer for det næste forslag.

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Forslag om andelskrone på 66:

For forslaget stemte	39 lejligheder
Imod forslaget stemte	56 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	0 lejligheder

Forslag om andelskrone på 58:

For forslaget stemte	95 lejligheder
Imod forslaget stemte	0 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	0 lejligheder

Dirigenten kunne dermed konstatere, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 58 var vedtaget.

Ad 4. Steffen Boesdal gennemgik budget 2026 med boligafgifter på i alt

kr. 10.804.000,-,

hvilket indeholder en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2026.

Budgettet ligner i store træk sig selv fra tidligere år.

Udgifterne til grundskyld er fortsat baseret på den foreløbige vurdering, idet der endnu ikke foreligger en endelig vurdering.

Udgifterne til dagrenovation er i år faldet med yderligere cirka 12%.

Årets budget indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder på kr. 16.700.000,-. Dette beløb omhandler afslutningen af den pågående renovering af gade- og gårdfacader.

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 indeholder hverken renteudgifter eller afdrag på det lån, der vil blive hjemtaget efter afslutningen af facaderenoveringen. Dette skyldes dels, at lånebehovet på nuværende tidspunkt ikke er kendt, og dels at lånet forventes hjemtaget så sent på året, at det ikke vil få nogen nævneværdig indflydelse på 2026-resultatet.

Budgettet udviser – grundet byggesagen – et regnskabsmæssigt underskud på kr. 12.536.000,- og et likvidt underskud på kr. 14.493.000,-. Underskuddet vil som besluttet sidste år blive inddækket af et nyt realkreditlån til dækning af udgifterne til facaderenoveringen, når sagen er afsluttet i løbet af efteråret.

Budgettet blev énstemmigt vedtaget.

Ad 5. a) Forslagsstiller indledte med helt kort at begrunde det fremsatte forslag.

Da der i ejendommen er indskudsler i etageadskillelserne, er der som udgangspunkt ikke mulighed for at isolere yderligere.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

b) Forslagsstiller begrundede ligeledes dette forslag.

Det blev af en anden beboer oplyst, at der ikke var noget økonomisk incitament for at etablere solcellepaneler på ejendommens tag, idet dette vil kræve et langt større antal paneler, end der reelt er muligt for at opsætte.

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Ad 6. Rasmus Strange Petersen
var ikke på valg i år.

Ad 7. Lisa Marianne La Cour og
Anton Kjær Hansen
genvalgtes begge som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Formand Rasmus Strange Petersen
Bestyrelsesmedlem Jeppe Greve
Bestyrelsesmedlem Zach Willum Byrd Hansen

Ad 8. 1. suppleant: Celine B. Ergin genvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Alberte Peschardt Michaelsen genvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 9. Rasmus Strange Petersen,
Zach Willum Byrd Hansen,
Rasmus Leininger Petersen og
Anton Kjær Hansen
genvalgtes alle for en 1-årig periode.

Mads Hald
nyvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 10. Boligexperten Administration A/S genvalgtes som administrator.

Ad 11. Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 12. En beboer tilbød at donere et par havkajakker til foreningen, såfremt der kan findes et sted til ophængning. Der var stor opbakning til idéen blandt de fremmødte, og det blev aftalt, at vedkommende sender et mere detaljeret oplæg til bestyrelsen.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.47.

København, den 28. april 2026

Som dirigent:

_____
Steffen Boesdal

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Som bestyrelse

Rasmus Strange Petersen *(formand)*	Jeppe Greve
Anton Kjær Hansen	Zach Willum Byrd Hansen

Bilag:
1. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
2. Christian Mailands forslag om en andelskrone på 72 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
3. Vilma Andersen og Tonny Flemming Skeel Andersens forslag om
   - hulmursisolering *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
   - opsætning af solceller *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Bilag 1

A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2026

Fælles arrangementer & Festudvalg

Vores flittige festudvalg har i det forløbne år arrangeret gårdfest med stilladsbegrænsninger og fællessang, Halloween med udskæring af græskar, juletræstænding og en hyggelig fastelavnsfest på årets koldeste dag.
TAK til festudvalget for de mange gode arrangementer.
Festudvalget kan kontaktes på festudvalg@bergthora.dk.

Renovering af skraldeskure

Som beskrevet i marts nyhedsbrevet, er vi blevet færdige med renoveringen af skraldeskurene, hvor de største ændringer er at storskrald er flyttet til Leifsgade-enden, hvor der også er etableret et samlet genbrugsrum.
Samt de flotte nye grønne tage.

Vedligeholdelsesplan - Facaderenovering

Som beskrevet i sidste års beretning, er facaderenoveringen vores sidste store opgave. Vi har derfor bedt vores rådgiver om at opdatere vedligeholdelsesplanen, så vi også har en køreplan for de store vedligeholdelsesopgaver de næste 10 år.

Facaderenoveringen blev færdig i gården i 2025 og vil blive afsluttet mod gaden i 2026, med forventet opstart i april. Vi starter på Artillerivej og fortsætter i Gunløgsgade. Stilladsopsætning blev påbegyndt i slutningen af marts.

Renoveringen i gården blev endnu mere omfattende end planlagt, da det viste sig at vi havde langt flere sætningsskader omkring vinduerne, end forundersøgelserne havde vist. For hver sætningsskade er der lagt mindst 3 x 1 meter jern i væggen og vi registrerede 1.148 sætningsskader, men havde ”kun” planlagt med 581 skader.

Resultatet er at vi nu har en facade mod gården, der både er renoveret rent strukturelt og har fået genopfrisket pudsen i de oprindelige farver, med nye skiffer sålbænke som prikken over i’et.

Økonomi

Regnskabet for 2025 er, sammenholdt med budgettet for 2025, meget uinteressant. Vi har fulgt budgettet på stort set alle poster.

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Eneste afvigelse er facaderenoveringen under vedligeholdelsesplanen, hvor vi "kun" har brugt 13 millioner mod et budget på 32 millioner, men det skyldes udelukkende at der er budgetteret med projektets fulde omkostning, selvom projektet løber over 2 år. Budgettet for 2026 indeholder den forventede maksimale restomkostning til facadeprojektet.

For at dække de generelle øgede omkostninger på drift af foreningen, har bestyrelsen indberegnet en 2 %-stigning af boligafgiften pr. 1. juli 2026, det er samme stigning som sidste år.

Valuarvurdering og andelskrone

I tråd med sidste år, har bestyrelsen lagt op til en stigning i andelskronen på 1, så den nye andelskrone bliver 58.
Generalforsamlingen kan naturligvis stille forslag om en anden andelskrone.

I den regnskabstekniske vurdering er ejendommens værdi steget med 7,1 million kroner (andelskronen fastsættes i henhold til den fastlåste vurdering, som vedtaget på Generalforsamlingen 2021)

Personale, drift og vedligeholdelse

Bestyrelsen sætter stor pris på vores personale, der har en vigtig rolle i planlægning, koordination og beboerkommunikation i foreningens mange projekter. I 2025 har det især været facaderenoveringen, der jo fortsætter i 2026, og ombygning af skraldeskurene, der har trukket veksler på personalet. TAK Gert, Rasmus og Martin.

Den almindelige drift kører eksemplarisk, i år med ekstra meget snerydning – og rottefangst!

Vaskeriet

Teknisk fungerer vaskeriet godt og vi har markant færre problemer, end før renoveringen i 2025.
Men funktionelt bliver vaskeriet ikke bedre end brugernes anvendelse.
Der er ALT for meget efterladt tøj i mange timer, der gør vaskeriet mindre behageligt at anvende, end det kunne være med en minimal indsats fra brugerne.
Hent jeres tøj, når vasken er færdig, så der er ryddet, når den næste brugers vask er færdig en time senere.

Lidt statistik – køb og salg af lejligheder

Fra 1. april 2025 til 1. april 2026, er der overdraget 13 lejligheder med følgende fordeling:

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

- Børneventeliste: 3
- Intern venteliste: 6
- Byttet til anden forening: 2
- Ekstern venteliste: 1
- Overdraget til familie: 1

Der er 4 lejelejligheder tilbage i foreningen.

Information/kommunikation

Der er i perioden udsendt 3 nyhedsbreve i juni 2025, september 2025 og marts 2026. Beboermappen på hjemmesiden, både onlineudgaven og pdf-versionen er blevet opdateret i februar 2026. Kvikguiden mangler en opdatering, hvor den nye indretning af skraldeskurene fremgår.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Bilag 2

Fra: Christian Mailand
Sendt: 16. april 2026 13:37
Til: Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>
Cc:
Emne: A/B Bergthora

Forslag om forhøjelse af andelskronen

Jeg foreslår, at andelskronen forhøjes med **15 kroner** frem for den foreslåede stigning på 1 krone.

Baggrund:

Foreningen er økonomisk robust, men andelskronen ligger fortsat lavt i forhold til lignende ældre andelsforeninger på Islands Brygge. Samtidig er den interne venteliste meget lang, og omsætningen af større lejligheder er begrænset. Det betyder, at andelshavere, som ønsker en større bolig, i praksis kan blive låst til foreningen i mange år. En forhøjelse på **15 kroner** vil fortsat være et forsigtigt og konservativt valg og stadigt placere foreningen i den lavere ende ifht andre foreninger , men vil give andelshaverne en mere rimelig værdi og dermed større mulighed for at komme videre i deres boligsituation.

Forslag:

Generalforsamlingen vedtager, at andelskronen fastsættes til et niveau, der ligger **15 kroner** over den nuværende.

Venlig hilsen
Christian Mailand

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Bilag 3

Fra: Tonny Flemming Skeel Andersen
Sendt: 19. april 2026 21:43
Til: Boligexperten
Emne: Forslag til generalforsamlingen

(1) Hulrumsisolering imellem gulv/loft indvendigt i lejlighederne.

(2) solceller på taget til Elnet og fjernvarme.

Mvh
Vilma og Tonny Andersen
Gunløgsgade 62.3th

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Bliv klogere på solceller i din boligforening

Find et fyraftensmøde nær dig

Det er gratis

Tilmelding her

Vel mødt
Københavns Kommune
https://byfornyelsespuljer.kk.dk/solcellepuljen

Møderne er for boligforeninger der:

- Vil reducere elregningen og producere grøn strøm
- Overvejer renovering eller nyt tag
- Vil have rådgivning om solceller i jeres boligforening
- Høre mere om mulighederne for økonomisk støtte

List of Signatures, page 1/2

Rasmus Strange Petersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Rasmus Strange Petersen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Bergthora (132)
ID: 29bde9a0-b88e-4994-8700-c621be7c2269
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-13 09:55
Underskrevet med MitID

Jeppe Greve

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Jeppe Greve
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bergthora (132)
ID: 16f2f3ac-d7ba-47f2-8616-f6c7288cba55
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-08 16:12
Underskrevet med MitID

Zach Willum Byrd Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Zach Willum Byrd Hansen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bergthora (132)
ID: 7ca67ce8-c4bc-4a3e-9a09-b558d923644e
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-08 14:10
Underskrevet med MitID

Anton Kjær Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Anton Kjær Hansen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Bergthora (132)
ID: 0509c66e-c799-4df8-8894-819463a32ac3
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-08 13:51
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312

Steffen Boesdal

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Steffen Boesdal
Rolle: Dirigent
ID: 168e28f2-4707-4494-9c24-d8cf09611407
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 21:55
Underskrevet med MitID

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES -
PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

Document ID: 4ddd5c5d-93ee-4566-b3ed-46a6cff69312