

# A/B Bergthora

År 2021, onsdag den 26. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bergthora på Radisson Blu Scandinavia Hotel, Amager Boulevard 70, 2300 København S.

Tilstede på generalforsamlingen var andelshaverne af lejlighederne nr.:

17, 23, 24, 30, 33, 34, 35, 40, 65, 69, 78, 82, 83, 84, 94, 95, 97, 99, 105, 112, 115, 127, 137, 153, 154, 161, 162, 169, 177, 184, 189, 191, 200, 221, 222, 223, 230, 231, 232, 235, 236, 240, 243, 251, 252, 265, 272 og 273.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

21, 116, 172, 182 og 195.

I alt deltog 53 af 226 andelshavere.

På tidspunktet for afholdelse af generalforsamlingen var der en andelshaver, der i forbindelse med intern flytning var indehaver af to lejligheder. Idet man som andelshaver kun har én stemme udgår dens tidligere lejlighed af de stemmeberettigede lejligheder.

Efter denne korrektion deltog 53 af 225 andelshavere svarende til 23,56%.

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.  
Bestyrelsen stiller forslag om fastfrysning af valuarvurderingen (**bilag 2**).
4. Forelæggelse af årsregnskabets bilag 4.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.  
Opdateret oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2021-30 (**bilag 3**).
6. Forslag fra bestyrelse og andelshavere.
  - a) I forlængelse af vedtagelsen ved 1.-behandlingen på den ordinære generalforsamling den 7. oktober 2020 genfremsætter Mathilde Kjær Hansen, Sidi Youssef Idrissi Hvidtfeldt og Camilla Isolde Petersen deres forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 (**bilag 4**).
  - b) Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af låneramme til renovering af hovedtrapper (**bilag 5**).
  - c) Bestyrelsen stiller forslag om indkøb af griller til gården (**bilag 6**).
  - d) Bestyrelsen stiller forslag om udarbejdelse af projekt til etablering af skraldesug (**bilag 7**).
  - e) Bestyrelsen stiller forslag om udarbejdelse af projekt til nye køkkendøre (**bilag 8**).
  - f) Bryne Gundersen stiller forslag om vilkår for individuel byfornyelsesstøtte (**bilag 9**).
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.
- Beretningen blev uden bemærkninger taget til efterretning.
- Ad 3. Revisor Jørn Munch gennemgik årsregnskabet, der udviste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 1.637.518,-.
- Efter afdrag på prioritetsgæld på i alt kr. 1.425.641,- udviser regnskabet et likvidt overskud på kr. 211.877,-.
- Dette års valuarvurdering har grundet skift af valuar medført en større stigning i vurderingen på knapt 18%, hvorefter vurderingen er fastsat til kr. 486.800.000,-. Vurderingen er udarbejdet i juni 2020 før ikrafttrædelsen af den nye lovgivning, således at denne på denne generalforsamling vil være fastfrosset, indtil en generalforsamling beslutter at gøre brug af en nyere vurdering.
- Herefter andrager andelsboligforeningens egenkapital kr. 460.328.001,- inklusive reserver på kr. 156.129.561,-.
- Andelsværdien foreslås til 52,00, hvilket er uændret i forhold til sidste år.
- Regnskabet følger i store træk det vedtagne budget. Eneste større afvigelse er posten "Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan", hvor der er en positiv afvigelse på knapt kr. 12.300.000,-. Dette skyldes alene, at færdiggørelsen af hovedtrapperne først er sket i løbet af foråret 2021.
- Der var herefter nogle ganske få spørgsmål til selve regnskabet, som revisor besvarede. Dirigenten satte herefter 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 med en andelskrone på 56.
- Efter en længere drøftelse kunne ændringsforslaget sættes til afstemning. Det kunne her konstateres, at kun 4 andelshavere stemte for dette.
- Bestyrelsens forslag til en uændret andelskrone på 52 blev herefter vedtaget.
- Ad 4. Revisor præsenterede ligeledes det udsendte nøgleoplysningsskema - bilag 4, hvis indhold blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

## A/B Bergthora

Ad 5. Steffen Boesdal gennemgik budget 2021 med boligafgifter på i alt

kr. 10.130.000,-,

hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Budgettet er i store træk magen til sidste års budget.

Årets budget indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder på kr. 10.389.000,-. Dette beløb vedrører stort set udelukkende afslutningen af den pågående reovering af hovedtrapperne.

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 – grundet byggesagen – et regnskabsmæssigt underskud på kr. 6.498.000,- og et likvidt underskud på kr. 8.132.000,-.

Budgettet blev énstemmigt vedtaget.

Ad 6. a) Fire andelshavere havde i pausen inden behandlingen af dette forslag forladt generalforsamlingen, således at der nu var 49 lejligheder repræsenteret.

Forslagsstiller redegjorde for det fremsatte forslag om en udvidelse af mulighederne for sammenlægning af lejligheder.

Efter en kortere drøftelse af mulige konsekvenser af en vedtagelse af en sådan ændring blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For forslaget stemte	34 lejligheder
Imod forslaget stemte	2 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	13 lejligheder

Dirigenten kunne dermed konstatere, at forslaget var endeligt vedtaget.

Ændringen vil blive implementeret i foreningens vedtægter, der snarest vil blive uploadet i foreningens dokumentarkiv.

b) Dirigenten begrundede kort bestyrelsens forslag.

Forslaget kunne uden bemærkninger sættes til afstemning, hvor det blev énstemmigt vedtaget.

c) Formanden gennemgik forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning, hvor det blev énstemmigt vedtaget.

d) Formanden indledte med baggrunden for forslaget og blev suppleret af Storm.

Efter en række spørgsmål og en kortere drøftelse kunne også dette forslag sættes til afstemning.

Dirigenten kunne konstatere, at også dette forslag blev énstemmigt vedtaget.

e) Formanden gennemgik og begrundede ligeledes dette forslag.

Efter nogle få bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning, hvor det kunne konstateres at 2 lejligheder stemte imod forslaget. Forslaget var dermed vedtaget.

## **A/B Bergthora**

- f) Forslagsstiller indledte punktet med at forklare bevæggrunden for det fremsatte forslag, og hvilken konsekvens en vedtagelse ville få.

Bestyrelsen forklarede i forlængelse heraf, hvorledes man i bestyrelsen hidtil havde håndteret disse sager og hvorfor, man havde haft den tilgang til sagsbehandlingen.

Der udspandt sig herefter en længere drøftelse af fordele og ulemper ved forslaget og rækkevidden heraf for andelsboligforeningen. Det blev desuden drøftet, hvorvidt en andelshaver som en konsekvens af en vedtagelse af forslaget ville kunne opnå en decideret for tjeneste ved både at have modtaget tilskud og samtidig få en forbedring ved et efterfølgende salg af lejligheden.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning. Her kunne det konstateres, at kun en enkelt andelshaver stemte for forslaget, der dermed var forkastet.

- Ad 7. Rasmus Strange Petersen  
genvalgte for en 2-årig periode.

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

Signe Rysbjerg Møller  
nyvalgte som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Tonny Flemming Skeel Andersen  
genvalgte som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Bestyrelsesmedlem Lisa Marianne La Cour

- Ad 9. 1. suppleant: Mads Hald nyvalgte for en 1-årig periode.  
2. suppleant: Peter Sloth Madsen nyvalgte for en 1-årig periode.

- Ad 10. Rasmus Strange Petersen,  
Mads Hald,  
Jacob Thirup Blendstrup og  
Zach Willum Byrd Hansen  
genvalgte alle for en 1-årig periode.

Rasmus Leiningen Petersen  
nyvalgte 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. Der var intet at referere under dette punkt.

# A/B Bergthora

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.32.

København, den 28. maj 2021

Som dirigent:

---

Steffen Boesdal

Som bestyrelse

---

Rasmus Strange Petersen  
(formand)

---

Lisa Marianne La Cour

---

Tonny Flemming Skeel Andersen

---

Signe Rysbjerg Møller

- Bilag:
1. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  2. Bestyrelsens forslag om fastfrysning af valuarvurdering *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  3. Oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2021-2030 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  4. Mathilde Kjær Hansen, Sidi Youssef Idrissi Hvidtfeldt og Camilla Isolde Petersens forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  5. Bestyrelsens forslag om udvidelse af låneramme til renovering af hovedtrapper *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  6. Bestyrelsens forslag om indkøb af griller til gården *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  7. Bestyrelsens forslag om udarbejdelse af projekt til etablering af skraldesug *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  8. Bestyrelsens forslag om udarbejdelse af projekt til nye køkkendøre *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
  9. Bryne Gundersens forslag om vilkår for individuel byfornyelsesstøtte *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

# A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2021

## Corona

Corona fyldte meget i 2020, ikke mindst at vores generalforsamling blev udskudt i flere omgange. Vinterens Corona-restriktioner har også betydet at det ikke har været muligt for altangruppen at afholde beboermøde.

Corona har også betydet at Bergthoras 25 års fødselsdag er blevet forbigået i tavshed, så her må vi tage revanche og holde en fest, når det bliver muligt og er forsvarligt.

Corona-pandemien har dog ikke forsinket vores renoveringsprojekter.

## Fugtsikringsprojektet

Projektet blev afsluttet i august 2020 og har i alt kostet 9,6 mio. kr. inkl. moms. Effekten af fugtsikringen er blevet fulgt med løbende målinger på bagtrappen i Gunløgsgade 62, som var en af de fugtigste opgange i foreningen. Målingerne viser klart at væggene langsomt bliver mere tørre, men der vil gå et stykke tid endnu, før de er helt tørre. Projektet har betydet fjernelse af bedene langs murene i gården og nyplantning af vinen på facaderne i nye, støbte plantekummer med underliggende jordfyldte rør, der går gennem det etablerede drænlag.

## Renovering af hovedtrapper

Projektet, der begyndte i 2020, nærmer sig kraftigt sin afslutning. De sidste tre opgange blev afleveret i sidste uge af april. Afslutning af projektet, med udbedring af mangler er sat til 26. maj, hvor vi også har planlagt at afholde årets generalforsamling. Arbejdet er forløbet over al forventning, med dygtige håndværkere og overholdelse af tidsplanen – en tidsplan vi ellers havde set som meget ambitiøs.

I forlængelse af renoveringen, men egentlig uden sammenhæng, har vi også skiftet låse til opgangsdørene og fællesarealerne.

## Gården

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at afsætte ca. 280.000 kr. inkl. moms til udgravning og forbedring af bedene omkring platformene og 20 plantekasser til opsætning langs murene.

Plantekasserne er nu leveret og er lavet i samme stil og træsort som de eksisterende højbede, i størrelsen H62, B80, D60.

Kasserne har en indvendig zink-kasse i bunden, med en højde på 10 cm fyldt med leca samt et vandingsrør. Der er plantet 2 tobakspibeplanter i hver kasse samt lidt bundlag.

Udgravning og forbedring af bedene omkring platformene er ligeledes afsluttet. Her blev der fjernet og gemt den eksisterende jord ned til 20 cm under terræn. Fjernet og bortskaffet 15-20 cm underliggende jord/grus, hvorefter den eksisterende muld blev genudlagt og suppleret med ny muld.

Der er plantet 3 større buske og 30 planter efter plantelisten fra den oprindelige etablering af bedet. Dette er suppleret med 18 greifheim, snedrivebusk mellem platformene.

## Altaner

På sidste års generalforsamling blev det besluttet af afsætte penge (ca. 100.000 kr.) til en forundersøgelse af muligheden for at få altaner i ejendommen, både til gaden og gården. Der er blevet udarbejdet en liste over, hvilke boliger, der kan få altan eller fransk/spansk altan til henholdsvis gård og gade, oversigt over mulige altantyper med priser, og et forslag til lånefinansiering. Desværre har det endnu ikke været muligt at afholde et beboermøde om sagen, ligesom den efterfølgende ekstraordinære generalforsamling heller ikke har kunnet afholdes. Det forventes, at Københavns Kommune vil vedtage nye, strammere regler for altaner i ældre bygninger, hvilket vil betyde mindre og færre altanmuligheder. Et revideret forslag forventes fremlagt i Borgerrepræsentationen maj 2021, og hvis det vedtages, vil det gælde tidligst fra juni 2021.

## Vedligeholdelsesplan 2021-2030

Den løbende vedligeholdelsesplan er stort set uændret fra sidste år, udover tilføjelsen af de projekter, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling, er den største ændring en tilføjelse af vores nye låsesystem til opgangsdøre og fællesarealer, der kostede 300.000 kr. Planerne for 2021 er afslutning af hovedtrapperenoveringen og udførelse af de fleste af vores egne projekter. Derudover skal vi til at forberede 2022 projekterne, som drejer sig om vedligeholdelse af taget samt etablering af bedre pulterrum og lys på loftet. De eksisterende pulterrum erstattes af bure, som dem vi har i kælderen.

## Økonomi

Regnskabet for 2020 sluttede teknisk set med et overskud på ca. en halv million. Denne regnskabstekniske fremstilling, skjuler dog at vi i 2020 har brugt 10 millioner på renovering af hovedtrapperne. Det kan ses i aktiverne, mens vores byggekredit til at dække disse omkostninger fremgår af passiverne; dog kun med 8,7 millioner, da vi havde lidt penge i banken, inden projektet startede.

Når de sidste regninger er betalt, skal vores nuværende byggekredit konverteres til et realkreditlån. Derudover skal vi refinansiere vores afdragsfrie lån på 15 millioner, denne gang til et lån med afdrag.

Både det nye lån og refinansieringen kan også ses på budgettet for 2021, hvor der indgår øgede omkostninger til renter og låneomkostninger.

## Valuarvurdering og andelskrone

I forbindelse med Folketingets vedtagelse af 3 boliglove (817, 818, 819) med virkning pr. 1.7.2020 for at forhindre Blackstone (nu Kereby) og andre ejendomsselskaber i at tjene hurtige penge på renovering på beboernes bekostning, blev der i den ene af lovene, nr. 819, indføjet en mulighed for andelsboligforeninger til at fastfryse en valuarvurdering, der var udført inden 1.7.2020, på ubestemt tid, for at modvirke et evt. fald i vurderingerne som følge af lovgivningen. Se LBK nr. 1218 af 28.8.2020, §5 stk 3. (Andelsboligloven).

Det fik bestyrelsen til at indhente en ny vurdering i juni 2020, som derfor er den gældende vurdering i 2021. Generalforsamlingen skal imidlertid tage stilling til, om denne vurdering skal fastfryses, eller vi skal fortsætte med årlige vurderinger. Endnu er der ingen tegn på, at priserne på boligmarkedet er faldende, men i forbindelse med finanskrisen i 2008 tog det også et par år, før priserne og dermed vurderingen faldt så meget, at vi måtte ned-sætte andelskronen.

Bestyrelsen fremsætter et forslag om fastfrysning af vurderingen.

## Personale, drift og vedligeholdelse

Der er i årets løb sket flere vigtige ting på personalefronten. Storm har haft 25 års jubilæum – TILLYKKE.

Karsten gik på pension pr. 30.9.2020, hvilket betød at vi skulle finde en ny gårdmand. Valget faldt på Rasmus Leining Petersen, som i flere år havde vist interesse. Vi har samtidig ændret stillingen til en fuldtidsstilling, så vi nu har 3 fuldtidsansatte, vi deler med A/B Leif. Det er håbet at denne ændring vil reducere overarbejdstimerne for alle tre ansatte. Det giver også mulighed for at alle 3 indgår i vagtordningen og kan dele alle opgaverne mellem sig.

Vi har, endnu engang, skiftet forsikrings selskab, efter at vores gamle selskab øgede prisen markant med begrundelse i vores mange vandskader de sidste par år. Det er et normalt mønster, vi har set flere gange og sandsynligvis også kommer til at se igen.

Corona har betydet at vi har begrænset antallet af samtidige besøgende på kontoret og opfordret til at der kun er 2 personer på vaskeriet ad gangen.

## Vaskeriet

Den største ændring på vaskeriet, som alle brugere har opdaget, er udskiftning af betalingsanlægget og i denne forbindelse udskiftning af vaskekortet med en vaskebrik.

Efter et antal mere eller mindre succesfulde reparationer, blev vi nødt til at udskifte den ene tumbler.

Udenfor er der også foretaget en del reparationer af muren, grundet sætningskader.

## Lidt statistik – køb og salg af lejligheder

Fra 1. januar 2020 til 1. april 2021, er der overdraget 20 lejligheder med følgende fordeling:

- Børneventeliste: 3
- Intern venteliste: 5, heraf 1 til sammenlægning
- Byttet internt: 4
- Solgt til samlever: 1
- Byttet til anden forening: 1
- Ekstern venteliste: 7



Der er nu 236 på ekstern venteliste, men da der har været meget lav søgning til de sidste 4-5 lejligheder, der har været udbudt til den eksterne venteliste, har bestyrelsen genåbnet den eksterne venteliste.

Der er 5 lejelejligheder tilbage i foreningen.

## **Ændring i bestyrelsen**

Da Mari-Anne Newman solgte sin lejlighed pr. 31. marts er hun udtrådt af bestyrelsen. Suppleant Signe Møller indtrådte i hendes sted.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen

# A/B Bergthora

## Forslag om fastfrysning af vurdering

### Baggrund

I forbindelse med Folketingets vedtagelse af 3 boliglove (817, 818, 819) med virkning pr. 1.7.2020 for at forhindre Blackstone (nu Kereby) og andre ejendomsselskaber at tjene hurtige penge på renovering på beboernes bekostning, blev der i den ene af lovene, nr. 819, indføjet en mulighed for andelsboligforeninger til at fastfryse en valuarvurdering, der var udført inden 1.7.2020, på ubestemt tid, for at modvirke et evt. fald i vurderingerne som følge af lovgivningen. Se LBK nr. 1218 af 28.8.2020, §5 stk 3. (Andelsboligloven).

Det fik bestyrelsen til at indhente en ny vurdering i juni 2020, som derfor er den gældende vurdering i 2021. Generalforsamlingen skal imidlertid tage stilling til, om denne vurdering skal fastfryses, eller vi skal fortsætte med årlige vurderinger. Endnu er der ingen tegn på, at priserne på boligmarkedet er faldende, men i forbindelse med finanskrisen i 2008 tog det også et par år, før priserne og dermed vurderingen faldt så meget, at vi måtte nedsætte andelskronen.

### Forslag

Bestyrelsen foreslår at fastfryse den nuværende vurdering i henhold til lov 819, beskrevet ovenfor, indtil en ny generalforsamling beslutter at ophæve fastfrysningen.

Note: Når fastfrysningen ophæves, skal vi igen have årlige vurderinger og vil ikke kunne fastfryse igen.

### Motivation

Med en fast vurdering vil vores forening og lejligheder ikke falde i værdi. Ligeledes vil vi kende vores maksimale vurdering i årene frem og dermed kunne planlægge en årlig stigning af andelskronen.

## A/B Berghthora vedligeholdelsesprojekter 2021-2030 - overblik

Projekt	Samlet pris kr.	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gadefacade	kr 6.978.807	0	0	0	0	0	3.454.855	3.523.952	0	0	0
Gårdfacade	kr 4.755.666	0	0	0	2.354.290	2.401.376	0	0	0	0	0
Porte	kr 313.528	0	0	145.916	0	0	0	0	0	0	167.612
Fuger omkring vinduer og franske altandøre	kr 5.731.977	0	0	0	0	0	0	0	2.837.613	2.894.365	0
Tag	kr 1.135.337	0	1.135.337	0	0	0	0	0	0	0	0
Kloak og faldstammer	kr 1.457.468	0	0	946.624	0	0	0	0	510.843	0	0
Loftsrum	kr 807.611	0	807.611	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Yderligere projekter, besluttet af Generalforsamlingen eller bestyrelsen</b>											
Plantekasser til gården	kr 216.750	216.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udgravning og forbedring af bed med platforme	kr 63.750	63.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovering af hovedtrapper, 11 opgange	kr 9.690.000	9.690.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udskitning af rør omkring vandafbrydere	kr 119.646	0	119.646	0	0	0	0	0	0	0	0
Førundersøgelse af mulighed for altaner	kr 102.000	102.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vandhaner gennem mur, B51 og G44	kr 10.200	10.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nyt låsesystem til opgangsdøre	kr 306.000	306.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nye køkkendøre ??? (forslag til GF, økonomi ikke undersøgt)	kr -	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum pr. år /for 10 år</b>	<b>47.338.739</b>	<b>10.388.700</b>	<b>2.062.593</b>	<b>1.092.540</b>	<b>2.354.290</b>	<b>2.401.376</b>	<b>3.454.855</b>	<b>3.523.952</b>	<b>3.348.456</b>	<b>2.894.365</b>	<b>167.612</b>

## Forslag til ændring af vedtægt §17, stk 6

### 1. Baggrund

Vi er blevet opmærksomme på, at der i 2018 blev tilføjet en ny paragraf (§17. Stk 6) vedr. sammenlægning af lejligheder, som begrænser mulighederne for at sammenlægge lejligheder i foreningen, da vedtægten specificerer at det udelukkende er naboledigheden i samme opgang, som man kan sammenlægge lejlighed med, og der er dermed ikke længere mulighed for sammenlægning med naboledigheden i den tilstødende opgang eller en vertikal sammenlægning med lejligheden der ligger som ens over- eller underbo.

Vedtægten blev vedtaget uden at den blev fremlagt mundtligt eller diskuteret på generalforsamlingen, og ligesom at vi selv blev overraskede over at denne vedtægtsændring var blevet foretaget, har vi erfaret, at rigtig mange andre beboere i foreningen heller ikke har været klar over ændringen og den nu begrænsede mulighed for at sammenlægge lejligheder. Vi ønsker ikke denne begrænsning som vedtægten rummer, og derfor synes vi, at det er vigtigt, at gøre opmærksom på ændringen, sådan at vi kan diskutere, hvorvidt vi rent faktisk ønsker denne begrænsning af mulighederne for at sammenlægge lejligheder som vedtægtsændringen indebærer.

### 2. Motivation

Den nuværende vedtægtsformulering lyder således:

*En andelshaver er berettiget til at sammenlægge sin lejlighed med naboledigheden i samme opgang, hvis følgende betingelser er opfyldt:*

- a) Begge lejligheder skal være på 2 værelser (mindre end 68 kvadratmeter, eksklusiv eventuel loftudvidelse)
- b) Andelshaveren skal kunne overtage lejligheden til sammenlægning i henhold til §17, stk. 2 ad d).
- c) Efter sammenlægningen, må der maksimalt være 110 store lejligheder i foreningen, målt som lejligheder på mere end 68 kvadratmeter, eksklusiv eventuelle loftarealer.

Ændringen der blev foretaget i 2018 handler om, at man nu udelukkende må sammenlægge lejlighed med naboledigheden i sin egen opgang, og at det altså ikke længere er muligt at sammenlægge lejligheder vertikalt eller med naboledigheden i opgangen ved siden af.

Vi ønsker ikke den yderligere begrænsning af mulighederne for at sammenlægge lejligheder i foreningen som vedtægtsændringen indebærer.

Først og fremmest mener vi, at det allerede eksisterende loft over antallet af sammenlagte lejligheder i foreningen i forvejen sikrer, at der vil være en fornuftig fordeling af 2-værelses lejligheder og større lejligheder i foreningen.

Derudover ønsker vi at få fjerne vedtægten, der begrænser sammenlægning af lejligheder, af følgende grunde:

2) for at give mulighed for eventuel sammenlægning af lejlighed også for de andelshavere, hvis naboledighed i samme opgang ikke kan sammenlægges - ex hvis disse lejligheder i forvejen er sammenlagt eller lignende.

3) for at andelsforeningen også fremover kan være en forening, hvor andelshaverne har mulighed for at få en fremtid i. Mulighed for sammenlægning af lejligheder kan være med til at gøre, at beboere bliver boende i længere tid, da det giver en mulighed for fremtid i foreningen for eksempelvis børnefamilier.

Vores forslag til ændring af vedtægterne er derfor at fjerne vedtægtsændringen fra 2018, og gå tilbage til den forrige vedtægt, sådan så der igen, selvfølgelig fortsat med bestyrelsens kontrol og loft over hvor mange lejligheder i foreningen der kan sammenlægges, er mulighed for at andelshavere kan sammenlægge lejligheder både med naboledigheden i den tilstødende opgang samt igen at kunne sammenlægge vertikalt.

### 3. Forslag

Det foreslås at nuværende vedtægtsformulering § og tekst erstattes med følgende:  
§ og tekst

*En andelshaver er berettiget til at sammenlægge sin lejlighed med én af naboledighederne (i egen opgang eller naboledighed i den tilstødende opgang) eller med lejligheden der ligger enten over eller under i samme opgang, hvis følgende betingelser er opfyldt:*

- *a) Begge lejligheder skal være på 2 værelser (mindre end 68 kvadratmeter, eksklusiv eventuel loftudvidelse)*
- *b) Andelshaveren skal kunne overtage lejligheden til sammenlægning i henhold til §17, stk. 2 ad d).*
- *c) Efter sammenlægningen, må der maksimalt være 110 store lejligheder i foreningen, målt som lejligheder på mere end 68 kvadratmeter, eksklusiv eventuelle loftarealer.*

Med venlig hilsen,  
Mathilde Kjær Hansen, Youssef Hvidtfeldt & Camilla Isolde Petersen

# A/B Bergthora

## Forslag øget låneramme til hovedtrapperne

### Baggrund

I forbindelse med renoveringen af hovedtrapper har der været flere uforudsete udgifter og ekstraarbejder, end vi oprindeligt budgetterede med. Vores byggekredit er derfor lidt højere end den låneramme, generalforsamlingen tidligere har godkendt.

### Forslag

Bestyrelsen foreslår at øge den tilladte låneramme til betaling af hovedtrapperenoveringen fra de allerede godkendte 14 millioner til 16 millioner.

Bestyrelsen beder derfor om mandat til at øge lånerammen med 2 millioner, hvis dette skulle blive nødvendigt.

### Motivation

Vi kan sandsynligvis godt nøjes med et lån på 14 millioner, men vi risikerer at skulle spare på andre områder i løbet af de næste 6-12 måneder, indtil vores likviditet igen nærmer sig normal niveau.



# A/B Bergthora

## Forslag om indkøb af nye grill til gården

### Baggrund

Vi har de sidste par år manglet vores grill i gården, efter de gamle gik i stykker. Det har hele tiden været bestyrelsens hensigt at anskaffe nogle nye grill.

### Forslag

Bestyrelsen foreslår at indkøbe 8 kul grill med låg, 2 til hver pergola til en samlet pris på 100.000 kr. inklusiv moms og installation.

Modellen er denne:



Målene er 45x60x25cm.

### Motivation

Med faste grill tilhørende foreningen, har alle beboere mulighed for at grille i gården. Det åbner også mulighed for at holde gårdfest som i "gamle dage", beboerne selv medbragte mad.

## A/B Bergthora

Forslag om udarbejdelse af projekt til etablering af skraldesug

### Baggrund

Ved en af de andre gamle foreninger på Bryggen, A/B Halfdan, er der blevet etableret skraldesug ved forskellige affaldslemme på gaden.



A/B Halfdan oplyser at deres projekt samlede, inklusive rådgivere kostede 1,5 millioner kroner. Containerne låses med samme type lås, som der anvendes til opgangene.

### Forslag

Bestyrelsen foreslår at udarbejde et projekt på etablering af skraldesug, der ligner løsningen i A/B Halfdan.

Bestyrelsen beder om et budget på 150.000 kroner til rådgiverbistand til beskrivelse af projektet og indhentning af en samlet pris.

En eventuel igangsættelse af projektet skal godkendes af generalforsamlingen, efter fremlæggelse af det samlede projekt.

### Motivation

Bestyrelsen finder det interessant at kunne frigive plads i gården til barnevogne, ladcykler eller andet, ved at flytte dagrenovation, papir, pap mv. til gaden i nedgravede containere. Genbrugsdelene vil fortsætte uforandret i gården, eventuelt med mere plads.



# A/B Bergthora

## Forslag om udarbejdelse af projekt til nye køkkendøre

### Baggrund

Vi har nu renoveret køkkentrapper, hovedtrapper og opgangsdøre mod gaden. Vi har også skiftet hoveddør til lejlighederne og til køkkentræppeopgangene. Men vi har fortsat de gamle køkkendøre til lejlighederne.

### Forslag

Bestyrelsen foreslår at indhente pris på udskiftning af køkkendøre til lejlighederne i samme stil og sikkerhedsniveau som de nye hoveddøre.

Bestyrelsen beder om et budget på 150.000 kroner til rådgiverbistand til beskrivelse af projektet og indhentning af en samlet pris.

En eventuel igangsættelse af projektet skal godkendes af generalforsamlingen, efter fremlæggelse af det samlede projekt.

### Motivation

Med udskiftning af køkkendøre, vil alle dele af vores opgange og adgangsveje til lejlighederne være opdateret og på samme sikkerhedsmæssige niveau.

Som en bonus vil det også være simpelt at skifte lås til køkkendøren, så man kan bruge samme nøgle, som til hoveddøren.

OBS:

Grundet de smalle køkkentrapper, vil udskiftning af køkkendøre skulle ske via lejlighederne.

**Fra:** Bryne Gundersen

**Sendt:** 18. maj 2021 23:39

**Til:** Steffen Boesdal <boesdal@boligexperten.dk>

**Emne:** A/B Bergthora - ordinær generalforsamling

Forslag til andelshaveres muligheder for at modtag byfornyelsesstøtte.

## 1. Baggrund

Jeg er igennem mit eget projekt i min 2 vær. lejlighed Gunløgsgade 48 2tv. blevet opmærksom på at vi som andelshavere er begrænset i muligheden for at søge tilskud fra kommunen til projekter i husstandene. Ting som etablering af nye køkkener og bad som vi stadig i mange af lejlighederne mangler. En muliggørelse af støtte vil for os som andelshavere betyde at vi vil kunne få hjælp til 1/3 af prisen på en opkvalificering i husstanden og ejendommen. Dog max 75 tusind pr. bolig. Indtil videre er det kommunens tinglysning og pantebrev på 20 år som besværliggøre processen. Jeg fik selv godkendt modtagelse af støtte fra bestyrelsen, dog med det klausul at jeg skal blive siddende samme lejligheden 20 år for at undgå kommunens tinglysning. Det er klart at vi kun som samlet forening kan tag beslutninger om anliggender som omhandler ejendommens økonomi. Derfor kan et bud på en løsnings model på denne GF være interessant og relevant da det vil gøre det nemmere for os alle sammen at tag imod støtte til at højne kvaliteten af husstandene i ejendommen.

## 2. Motivation

Udfordringen ligger i min optik i om vi som forening i fællesskab skal kunne rumme både beslutninger om den samlede ejendom OG andelshavernes private matrikler når det handler om tinglysning og pantebreve?

Sandsynligheden for at foreningen opløser sig er forsvindende lille, derfor er sandsynligheden for at vi skal betale pengene tilbage til kommunen vel den samme.

I dag er det kun muligt at foreningen opløser sig ved at sælge sig til en extern investor, og det er jo meget langt væk fra andelstanken, og især her på bryggen, hvor alle foreninger blev stiftet for netop at undgå det.

## 3. Forslag

-Tanken er at jeg jo gerne vil have lov til at tag imod kommunens tilsagn om støtte uden at nødvendigvis at binde mig i 20 år. Der til om det skal være nemmere generelt for andelshaverne at søge om muligheden for hjælp til samme. evt. om det skal være muligt at søge bestyrelsens tilladelse eller om det skal stilles som forslag til GF som jo kun er en gang årligt.

- Entreprenør Carlsen & Kragh som etablere bad på Gunløgsgade 48 2tv er fundet igennem bygge garantiordningen og arbejderne medlemmer af respektive fagforeninger. Omkostninger på Tinglysning betales af Københavns Kommune.

a): Hvis håndværker/entreprenør er dækket af bygge garanti og er medlem af gældende byggegaranti ordninger skal det være muligt for bestyrelsen at godkende tinglysning på matriklerne hvis der søges om kommunal støtte til byggeprojekt.

b): Indehaver af matriklen Gunløgsgade 48 2tv, Bryne Gundersen har GFs tilladelse at tag imod tilsagn byfornyelses støtte ved tinglysnings deklARATION uden tilbagebetaling til kommunen ved flytning før 20 år.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Steffen Boesdal

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-431632455649  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 10:14:07  
Underskrevet med NemID

## Tonny Flemming Skeel Andersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Bergthora (132)  
PID: 9208-2002-2-972390982111  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2021 kl.: 14:00:25  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Strange Petersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
På vegne af A/B Bergthora (132)  
PID: 9208-2002-2-983681338369  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 10:37:22  
Underskrevet med NemID

## Lisa Marianne la Cour

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Bergthora (132)  
PID: 9208-2002-2-547808987657  
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2021 kl.: 20:03:26  
Underskrevet med NemID

## Signe Rysbjerg Møller

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
På vegne af A/B Bergthora (132)  
PID: 9208-2002-2-419374888385  
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2021 kl.: 08:08:55  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 78b0c750ppP242414550