

A/B Bergthora

År 2020, onsdag den 7. oktober 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.:

2, 3, 7, 10, 17, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 43, 44, 46, 56, 61, 64, 66, 67, 69, 73, 74, 76, 77, 78, 82, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 94, 96, 99, 102, 103, 105, 106, 112, 113, 116, 118, 120, 124, 126, 127, 129, 133, 137, 138, 144, 146, 154, 156, 161, 162, 169, 171, 172, 175, 176, 177, 179, 186, 187, 191, 197, 198, 200, 202, 210, 219, 220, 221, 223, 228, 230, 231, 232, 235, 236, 239, 240, 242, 243, 245, 246, 247, 248, 252, 256, 259, 261, 262, 265, 267, 270, 272 og 273.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

12, 16, 25, 36, 42, 51, 53, 60, 80, 89, 97, 98, 109, 123, 141, 147, 153, 167, 182, 185, 199, 215, 234, 253, 254, 260, 264 og 271.

I alt deltog 136 af 226 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 134 af 224 andelshavere svarende til 59,82%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal. Herudover deltog projektchef Jeppe Blohm Nielsen, Rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt A/S.

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.
Thomas J. G. Petersen stiller forslag om en andelskrone på 40 (**bilag 2**).
Marie og Mads Hald samt Kathrine og Michael Krone Laurent stiller forslag om en andelskrone på 52 (**bilag 3**).
Sara Kjær Weirsøe stiller forslag om en andelskrone på 55 (**bilag 4**).
Helle Ella stiller forslag om en andelskrone på 57 (**bilag 5**).
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 2020-30 (**bilag 6**).
Lars og Annette Frost Mathiesen fremsætter ændringsforslag til budgettet (**bilag 7**).
6. Forslag fra bestyrelse og andelshavere.
 - a) Gårdgruppen stiller forslag om en række tiltag i gården (**bilag 8**).
 - b) Mathilde Kjær Hansen, Sidi Youssef Idrissi Hvidtfeldt og Camilla Isolde Petersen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 (**bilag 9**).
 - c) Altangruppen stiller forslag om forundersøgelser vedrørende etablering af altaner (**bilag 10**).
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; dog med undtagelse af dagsordenens punkt 6 b. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

- Ad 2. Formanden henviste til den udsendte beretning og havde udelukkende nogle supplerende bemærkninger omhandlende den igangværende renovering af hovedtrapperne.

Beretningen blev med nogle få bemærkninger taget til efterretning.

- Ad 3. Dirigenten gennemgik årsregnskabet, der udviste et regnskabsmæssigt overskud på kr. 273.383,-.

Efter afdrag på prioritetsgæld på i alt kr. 1.381.353,- udviser regnskabet et likvidt underskud på kr. 1.107.970,-.

Dette års valuarvurdering har medført en pæn stigning i vurderingen på 15%, hvorefter vurderingen er fastsat til kr. 414.000.000,-.

Herefter andrager andelsboligforeningens egenkapital kr. 385.057.150,- inklusive reserver på kr. 122.159.500,-.

Andelsværdien foreslås at stige til 45,00.

Regnskabet følger i store træk det vedtagne budget. Eneste større afvigelse er posten "Vedligeholdelse i.h.t. vedligeholdelsesplan", hvor der er en afvigelse på godt og vel kr. 1.800.000,-. Hovedårsagen til budgetoverskridelsen er, at man er nået længere med fugtsikringen af kælderen, end oprindeligt planlagt. Derudover er der lidt udgifter på samlet set cirka kr. 350.000,- til henholdsvis bag- og fortrapperenoveringerne.

Der var herefter nogle ganske få spørgsmål til selve regnskabet, som dirigenten 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 en række ændringsforslag. De respektive forslagsstillere fik således lejlighed til hver især kort at redegøre for deres eget forslag, hvorefter samtlige fem forslag til andelskrone blev sat til afstemning med følgende resultat:

Forslag om andelskrone på 57:

For forslaget stemte	50 lejligheder
Imod forslaget stemte	83 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	1 lejlighed

A/B Bergthora

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

Forslag om andelskrone på 55:

For forslaget stemte	58 lejligheder
Imod forslaget stemte	76 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 52:

For forslaget stemte	71 lejligheder
Imod forslaget stemte	63 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	0 lejligheder

Dirigenten kunne dermed konstatere, at ændringsforslaget om en andelskrone på 52 var vedtaget. Revisor vil hurtigst muligt udarbejde et revideret årsregnskab indeholdende beregningerne for den vedtagne andelskrone. Regnskabet vil blive uploadet i ProBo, lige så snart regnskabet er udarbejdet og underskrevet.

- Ad 4. Dirigenten præsenterede herefter det udsendte nøgleoplysningsskema - bilag 4. Posterne F3, K1 og K3 vil ligeledes blive tilrettet i overensstemmelse med den vedtagne andelskrone.

- Ad 5. Steffen Boesdal gennemgik budget 2020 med boligafgifter på i alt

kr. 10.199.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2020.

Der er indkommet et ændringsforslag, hvor man argumenterer mod den foreslåede stigning i boligafgiften. Idet man nu under alle omstændigheder er i afslutningen af budgetåret, har bestyrelsen valgt at tage ændringsforslaget til efterretning, hvorfor der således ikke stilles forslag om en stigning med tilbagevirkende kraft pr. 1. juli 2020.

Udgifterne til dagrenovation er i år desværre steget ganske betragteligt. Næsten kr. 100.000,-.

Årets budget indeholder planlagte vedligeholdelsesarbejder på kr. 15.650.000,-. Dette beløb vedrører stort set udelukkende afslutningen af den pågående renovering vedrørende fugt i kælderen samt starten på hovedtrapperenoveringen.

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 underskud på kr. 10.965.000,- og et likvidt underskud på kr. 12.391.000,-.

Budgettet kunne – med ovenstående bemærkning om, at stigningen i boligafgiften frafaldes – énstemmigt vedtages.

- Ad 6. a) Gårdgruppen fremlagde deres forslag.

Forslaget blev uden bemærkninger énstemmigt vedtaget.

- b) Sidi Youssef Idrissi Hvidtfeldt redegjorde på gruppens vegne for gruppens forslag om en udvidelse af mulighederne for sammenlægning af lejligheder.

A/B Bergthora

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	100 lejligheder
Imod forslaget stemte	6 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	28 lejligheder

Dirigenten kunne dermed konstatere, at forslaget var vedtaget ved 1.-behandlingen.

Der vil således snarest blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil blive 2.-behandlet.

- c) Mark Horup Sørensen orienterede på Altangruppens vegne om indholdet af de udsendte forslag.

Desuden var projektchef Jeppe Blohm Nielsen fra foreningens fast tilknyttede rådgiver Bang & Beenfeldt inviteret til at kunne svare på de mere tekniske spørgsmål.

Det blev udtrykkeligt pointeret, at en eventuel vedtagelse af forslaget ikke automatisk indebærer en accept af, at der skal igangsættes et altanprojekt. Forslaget går alene på, at Altangruppen får stillet et beløb på knapt kr. 100.000,- til rådighed til at gennemføre de indledende undersøgelser og dialog med kommunen med henblik på at afdække mulighederne for altaner og trappenedgange til gården.

Det blev oplyst, at der p.t. er en politisk høring vedrørende mulige nye retningslinier for etablering af altaner i Københavns Kommune. Det er planen, at de nye retningslinier skal træde i kraft fra årsskiftet. Dette vurderes dog ikke at være en realistisk tidshorisont. Men man må nok forvente, at der inden for en kortere tidshorisont atter kommer nye retningslinier for etablering af altaner. I det aktuelle forslag, der er til politisk høring, vil det blive væsentligt vanskeligere at etablere altaner på gadesiden, ligesom der også lægges op til mindre justeringer af størrelserne på altaner på gårdsiden.

Såfremt en ansøgning indsendes til kommunen, førend de formodentlig nye retningslinier er trådt i kraft, vil denne dog skulle behandles efter de nuværende retningslinier; også selv om den reelt først behandles efter en ikrafttræden af de nye retningslinier.

Tidsplanen er derfor meget stram, hvis det skal kunne lade sig gøre, at få en ansøgning af sted inden da. I Altangruppens forslag indgår derfor også en bemyndigelse til, at denne kan indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når man mener, at man er klar med de indledende undersøgelser og har et konkret forslag klar til behandling.

Der planlægges dog også indkaldt til et orienterende beboermøde inden en eventuel ekstraordinær generalforsamling.

Der blev fra flere sider udtrykt skepsis for eller utryghed ved konsekvenserne for bebyggelsen, hvis der bliver etableret en masse nye altaner. Der var en frygt for, at dette også vil påvirke gårdmiljøet negativt.

Der vil i et endeligt forslag også skulle tages stilling til en række væsentlige punkter såsom finansiering, påvirkning af andelskrone, ansvar for vedligeholdelse m.v. Disse forhold er gruppen imidlertid allerede i dialog med administrator om.

Ved den afsluttende afstemning, der blev foretaget ved håndsoprækning, kunne der konstateres et markant flertal for at give Altangruppen mandat til at arbejde videre med de fornødne undersøgelser.

Næste skridt i forhold til andelsboligforeningen vil således være indkaldelse til det omtalte beboermøde.

A/B Bergthora

Alle henvendelser til Altangruppen kan sendes på mail til altangruppe@bergthora.dk.

Ad 7. Rasmus Strange Petersen
var ikke på valg.

Ad 8. Lisa Marianne La Cour
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Mari-Anne Newman
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Bestyrelsesmedlem Jeppe Greve og
Bestyrelsesmedlem Tonny Flemming Skeel Andersen

Ad 9. 1. suppleant: Signe Møller genvalgtes for en 1-årig periode.
2. suppleant: Mark Horup Sørensen nyvalgtes for en 1-årig periode.

Ad 10. Rasmus Strange Petersen og
Mari-Anne Newman
genvalgtes begge for en 1-årig periode.

Mads Hald,
Jacob Thirup Blendstrup og
Zach Willum Byrd Hansen
nyvalgtes alle for en 1-årig periode.

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

Ad 12. Redmark statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 13. En andelshaver spurgte ind til status for arbejdsgruppe, der sidste år blev nedsat med henblik på at undersøge mulighederne for at etablere elevatorer i ejendommen.

Hertil blev der svaret, at man var blevet bekendt med, at man skulle nedlægge køkkentrapperne, hvis der skulle etableres elevator. Og da disse netop er blevet renoveret for et større beløb, så valgte man alene af denne årsag at skrinlægge tanken.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.47.

København, den 13. oktober 2020

Som dirigent:

Steffen Boesdal

A/B Bergthora

Som bestyrelse

Rasmus Strange Petersen
(formand)

Jeppe Greve

Lisa Marianne La Cour

Mari-Anne Newman

Tonny Flemming Skeel Andersen

- Bilag:
1. Bestyrelsens beretning *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 2. Thomas J. G. Petersens forslag om andelskrone *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 3. Marie og Mads Hald samt Kathrine og Michael Krone Laurents forslag om andelskrone *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 4. Sara Kjær Weirsøes forslag om andelskrone *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 5. Helle Ellas forslag om andelskrone *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 6. Oversigt over vedligeholdelsesarbejder 2020-30 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 7. Lars og Annette Frost Mathiesens ændringsforslag til budgettet *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 8. Gårdgruppens forslag om diverse tiltag i gården *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 9. Mathilde Kjær Hansen, Sidi Youssef Idrissi Hvidtfeldt og Camilla Isolde Petersens forslag om ændring af vedtægternes § 17, stk. 6 *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*
 10. Altangruppens forslag om forundersøgelser vedrørende etablering af altaner *(er udsendt forinden generalforsamlingen)*

A/B Bergthora

Bestyrelsens beretning april 2020

Renovering af hovedtrapper

Vi har indgået hovedentreprisekontrakt med Malerfirmaet Eskildsen A/S om renovering af de første 4 opgange med en forventning om fortsættelse på alle 23 opgange.

De første 4 opgange bliver Gunløgsgade 58, 56, 54 og 52. De næste 4 opgange bliver Gunløgsgade 50, 48, 46 og 44, derefter er der ikke planlagt rækkefølge.

Opgangene er valgt, fordi vi i de opgange er færdige med fugtsikringen, mens der fortsat mangler fugtsikring i Bergthoragade og Leifsgade. Derudover har kommunen annonceret, at der skal graves endnu engang på Artillerivej.

Projektopstart er sat til uge 21, men det er muligt, at det bliver flyttet 2 uger til første uge i juni. Også her skal vi være opmærksomme på coronavirus, da nye hoveddøre kræver, at håndværkerne har adgang til jeres lejligheder.

Vi planlægger og budgetterer med at nå 12 opgange i 2020 og de resterende 11 i 2021. Der vil maksimalt blive arbejdet på 4 opgange samtidigt, både så vi ikke har håndværkere i hele ejendommen, og så vi bedre kan holde styr på arbejdet og sikre kvaliteten.

Status på fugtsikring

Så nærmer afslutningen sig. Arbejdet med fugtsikring har været i gang hele 2019 og er i skrivende stund, næsten færdig i gården. Herefter venter Bergthoragade og Leifsgade. Hele projektet afsluttes i løbet af året.

Effekten af fugtsikringen har vi fulgt med løbende målinger på køkkentrappen i Gunløgsgade 62, som var en af de første sektioner, vi fugtsikrede – og også en af de fugtigste opgange i foreningen. Målingerne viser klart, at væggene langsomt bliver mere tørre. Det kommer dog til at tage et par år mere, før de er helt tørre.

Desværre har det ikke været muligt at bevare de gamle vinplanter, da de knækker, når de fjernes fra den nederste del af muren, hvor vi etablerer fugtsikring. I stedet plantes nye vinplanter i de støbte kummer rundt om hele huset, så vi på den måde bibeholder noget af husets historie og udseende.

Vedligeholdelsesplan 2020-2030

Vi har fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, der dækker større vedligeholdelsesprojekter de næste 10 år. Der er her tale om vedligeholdelsesarbejder for at holde bygningen samt de ekstraprojekter, vi har godkendt på en Generalforsamling.

Planen indeholder vedligeholdelsesopgaver for cirka 46,5 millioner kroner fordelt på de næste 10 år, heraf 25 millioner til de allerede igangsatte projekter med fugtsikring, renovering af legeområdet i gården samt naturligvis renovering af hovedtrapperne.

Vedligeholdelsesplanen er lagt på hjemmesiden og i Probo, så alle med en mail registreret hos Boligexperten skulle have fået besked. Der vil blive fremsendt et overblik over opgaverne i forbindelse med budgettet for 2020.

Gården

Der er, som nogle nok har lagt mærke til, blevet fældet to store træer i Leifsgade-enden, og der er plantet et mindre frugttræ i stedet for. Træerne havde en "forkert" rodtype, så rødderne lå meget højt, hvilket resulterede i en meget ujævn og til tider farlig flisebelægning, som vi var nødt til at udbedre.

I legeområdet er der bestilt et nyt legehus og renovering af underlaget under legeområdet ved gyngerne samt en reetablering af græsplænen. Forhåbentlig med levering og udførelse inden for nogle uger. Tak til gårdgruppen for deres arbejde med denne renovering.

Fugtsikringen har jo som bekendt fjernet alle bede langs facaderne i gården. Det har givet mere plads til stole i solsiden – men er det fremtidens gård, eller skal vi have nogle plantekasser? Der er ikke besluttet noget omkring plantekasser langs væggen, men udover den ene prototype, der står cirka midt for i solsiden, er der bestilt endnu en prototype – denne i samme design som de eksisterende plantekasser i gården.

Derudover er der overvejelser om at supplere beplantningen i de resterende bede, specielt bedet omkring de 3 træplatforme.

Økonomi

På trods af ekstrabevillingen til hurtig afslutning af fugtprojektet sluttede 2019 med et driftsresultat på +273 tusinde kroner. Mens årets likvide resultat, det vil sige efter afdrag på vores lån, sluttede på -1.1 million. Da vi havde pengene i banken, giver det ingen problemer eller behov for finansiering.

Vi har endnu ikke optaget det nødvendige lån til renovering af hovedtrapperne og vil vente med at optage lånet, til vi rent faktisk mangler pengene.

Andelskronen

Det er en svær balance at finde den "rigtige" andelskrone. Sidste år stemte ca. 41% af de fremmødte for en andelskrone på 45, mens bestyrelsens forslag på 39 blev vedtaget med 56% tilslutning. Så der er afgjort en stor del af andelshaverne, der ønsker en højere andelskrone, end bestyrelsen normalt lægger op til.

I år har vi imødekommet den del af andelshavere ved at foreslå en andelskrone på 45. Efter en længere diskussion om niveauet, hvor vi svingede mellem 40 og 45.

En stigning fra 39 til 45 er en stigning på ca. 15% - ligesom vurderingen steg med 15%.

Det er i øvrigt den største procentvise stigning i over 10 år, og den største kronestigning siden vi overgik til valuarvurdering.

For talnørderne: Andelskronen gennem foreningens levetid, samt den procentvise stigning:

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1,00	1,15	1,31	1,45	1,61	1,74	1,90	2,06	2,21	2,39	7,50	25
-	15%	14%	11%	11%	8,1%	9,2%	8,4%	7,3%	8,1%	214%	233%
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
30	32	28	32	32	32	32	35	36	36,5	38	39
20%	6,7%	-12,5%	14%	0%	0%	0%	9,4%	2,9%	1,4%	4,1%	2,6%

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Jeg foreslår en forsigtig stigning af andelskronen til 40, hvilket dog svarer til 2,5 % rente af ens andelsindskud - skattefrit vel og mærke.

Begrundelsen er, at vi stadig har følgerne af coronakrisen og Blackstone-forliget til gode, og vi gør klogt i at se tiden an. Ved krisen i 2008 gik der et par år før følgerne forplantede sig, men da det skete i 2010, blev vi tvunget til at sætte andelskronen ned fra 32 til 28, hvilket svarer til et fald på 12,5 %. Dette bør undgås bl.a. af hensyn til nye andelshavere som risikerer at blive stavnsbundet, samt låntagere blandt alle andelshavere, som pludselig risikerer ikke at have dækning for deres lån.

Det er kun af hensyn til generel inflation, at jeg i det hele taget foreslår en stigning, og jeg krydser samtidigt fingre for, at det ikke går helt så galt som ved sidste krise...

Mvh Thomas, Artillerivej 60, [2.th.](#)

Ændringsforslag til andelskronen i AB Bergthora

OPSUMMERING:

Vi foreslår igen andelskrone 52.

Med den nye – endnu højere – valuarvurdering på 486 mio. kr. er andelskrone 52 nu et fair kompromis mellem de andelshavere, der ønsker en solid reserve og de, der mener at andelskronen har været alt for lav - alt for længe.

Ved andelskrone 52 vil reserven være på en tredjedel (33,5%) af vores samlede egenkapital. Reserven er tilmed større med andelskrone 52 i 2020 end den var med andelskrone 39 i 2019 - og meget større end reserven hos andre foreninger på Bryggen. I det nedenstående vil vi uddybe disse argumenter:

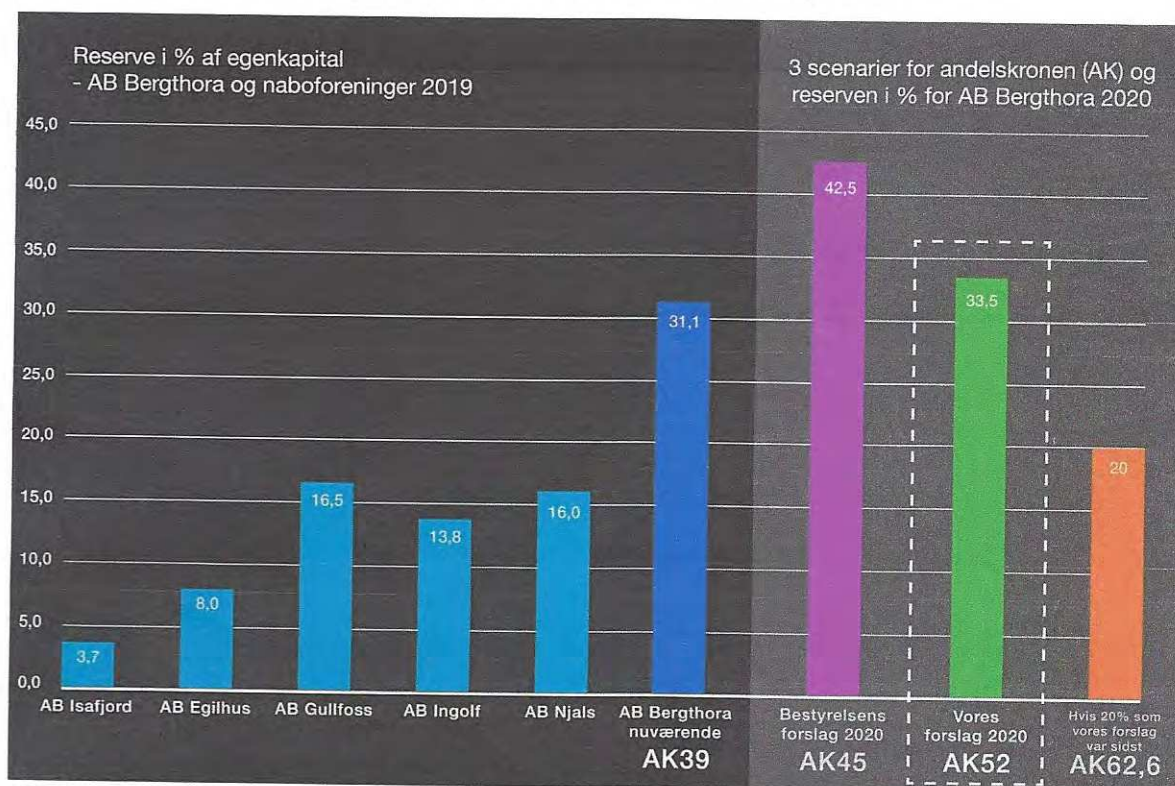
BAGGRUND:

Vi er en gruppe andelshavere, der har gennemgået foreningens økonomi grundigt. På den baggrund stillede vi i april forslag om at andelskronen hæves til 52. Ejendommens vurdering er siden steget yderligere 72 mio. (fra 414 mio. til 486 mio. kr.) så den samlede stigning nu er på 126 mio. kr. med den tidligere stigning på 54 mio. kr. fra 2019 til 2020.

Lidt historik:

AB Bergthora har igennem årene haft en lav andelskrone - også når vi ser på andre sunde andelsforeninger. Det kan der være mange grunde til. De senere år er niveauet imidlertid kommet ud af balance.

I 2019 var AB Bergthoras reserve langt den højeste (31,1%), når vi sammenligner os med de omkringliggende andelsforeninger på Islands Brygge. (Se nedenstående søjlediagram – figur 1)



FIGUR 1: Søjlediagrammet viser reserven i procent af den samlede egenkapital i andelsforeningerne på Islands Brygge sidste år, samt hvad en stigning i andelskrone til hhv. 45, 52 og 62,6 vil betyde for AB Bergthoras reserve i 2020. Tallene fra andre andelsforeninger stammer fra deres årsregnskaber 2018, som er tilgængelige via deres hjemmesider, som alle er samlet på siden: www.andelsbolig-islands-brygge.dk. Reservens og andelskronen har følgende sammenhæng: $AK = \text{Egenkapital} - \text{reserven/oprindeligt indskud}$ (Eksempel: $52 = 457.057.150 - 153.260.040 / 5.842.170$). Egenkapitalen er her regnet som valuarvurderingen minus gælden. Tallene stammer fra Årsrapport 2019, som ligger på hjemmesiden: https://www.bergthora.dk/pdf_til_download/regnskaberogbudgetter/Bergthora_regnskab_2019-ikke-godkendt.pdf

Som det også ses på *Figur 1* vil vores reserve i procent være højere i år med andelskrone 52 (33,5%) end sidste år med andelskrone 39 (31,1%). Dette skyldes stigningen i ejendommens værdi på 126 mio. kr. fra 2019 til 2020. Sidst men ikke mindst viser figuren, at vi nu skal helt op på en andelskrone på 62,6 for at ramme en reserve på 20%, der vil tangere de andre foreninger på bryggen og som var det vi foreslog ved den skriftlige generalforsamling i foråret.

Situationen lige nu

Når vi ikke foreslår en endnu højere andelskrone, er det udelukkende for at søge et kompromis. Vi mener at andelskrone 52 er et fair kompromis imellem de, der mener at andelskronen i mange år har været holdt kunstigt nede. Og de, der mener at foreningen skal være velpolstret i den nuværende situation. Med andelskrone 52 er der god mulighed for at andelskronen også kan stige i de kommende år. Men der er brug for at vores andelskrone stiger nu, både for at vi ikke halter for langt efter de øvrige andelsboligforeninger på bryggen og for at undgå stavnsbinding af os som andelshavere.

Vi mener samlet set, at det er både fornuftigt og meningsfyldt at hæve andelskronen til 52.

Vi håber og tror at mange andelshavere er enige med os og derfor vil dukke op til årets generalforsamling og stemme for vores forslag.

OBS! Hvis du ikke har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, men alligevel gerne vil stemme for en stigning i andelskronen, er det muligt at afgive fuldmagt. I så fald kan du kontakte Mads Hald for hjælp til koordinering med dine naboer, på maz@mazzhalla.com

Med venlig hilsen

Andelshaverne:

Bergthoragade 39, 3. tv. – Marie & Mads Hald

Bergthoragade 45, 2. sal – Kathrine & Michael Krone Laurent

PS. Endnu flere overvejelser og udregninger

Hvorfor er reserven vigtig?

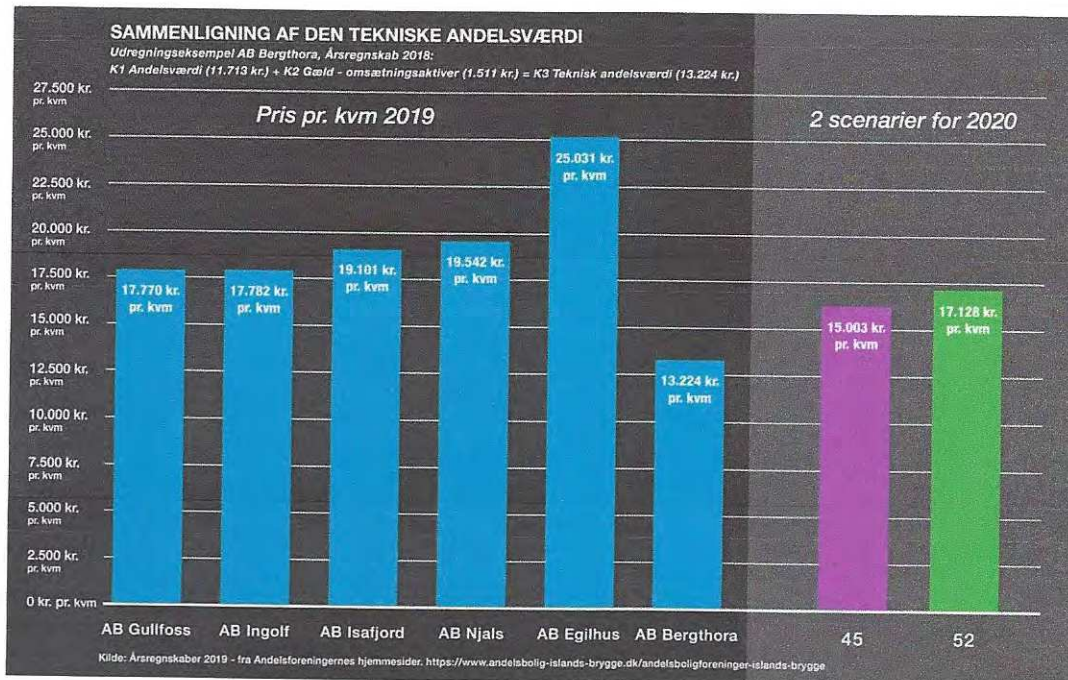
Reserven er en buffer, hvis formål er at sikre foreningen i tilfælde af udsving i ejendomsværdien samt ved uforudsete udgifter til vedligeholdelse. Sidste år var vores på over 102 millioner kroner – altså 31,1% af vores samlede egenkapital. I år betyder stigningen i valuarvurderingen, at hvis vi *ikke* hæver andelskronen, så stiger vores reserve til mere end det dobbelte nemlig svimlende 228 millioner – svarende til over 60% af vores samlede egenkapital. Det er altså over halvdelen af vores andelsboligers værdi, som holdes indefrosset og væk fra de andelshavere, der reelt har været med til at oparbejde den år for år. Selv hvis andelskronen hæves til 45 vil det fortsat være 42,5% der holdes i reserve – **en helt urimelig stor buffer.**

Hvad betyder en andelskrone på 52 for os nuværende andelshavere?

En andelskrone på 52 betyder, at prisen på en 2-værelseslejlighed på 63 m² i AB Bergthora stiger fra 737.100 kr. til 982.800 kr. (3.900 kr/m²), som kan betyde meget, hvis man fx vil omlægge sit lån, investere i forbedring eller en dag skal videre på boligmarkedet fx pga. familieforøgelse, nyt arbejde andet sted eller ændringer i ens civilstand osv.

AB Bergthora vil fortsat være attraktiv

Sammenligner vi os igen med de andre andelsboligforeninger, der har deres regnskaber offentligt tilgængelige, så ligger vi fortsat lavest med en andelskrone på 52. Den bedste måde at sammenligne os med andre foreninger er ved at bruge den "tekniske andelsværdi". Denne er altid angivet i foreningernes årsregnskab og er en sammenlægning af andelsværdien og gælden minus omsætningsaktiver.



FIGUR 2: Sammenligning af de tekniske kvadratmeterpriser mellem de andelsforeninger på Islands Brygge, der har deres regnskaber offentligt tilgængelige. Samt sammenligning ved andelskrone 45 og 52.

I dag er vores tekniske kvadratmeterpris 13.224 kr/m², hvilket er 25% mere end den næstlaveste, nemlig AB Gullfoss' på 17.770. Som det ses af FIGUR 2, så vil vi med andelskrone 52 fortsat have den laveste tekniske kvadratmeterpris. Det er desuden et godt stykke under de 20.000-25.000 kr./kvm, som Videnscentret Bolius sætter som standard for "andelsboliger i forsigtigt vurderede ejendomme" jf. Bilag 1: Artikel fra Videnscentret Bolius

Hvad betyder en andelskrone på 52 for nye købere?

Som vi har vist på Bilag 2 vil fx en nyuddannet enlig sygeplejerske med en månedlig bruttoindkomst før pension på 29.000 kr. fortsat have mulighed for at optage et lån og købe en 2-værelses lejlighed med forbedringer for 50.000 kr. i vores forening, hvis andelskronen stiger til 52. Vores andelslejligheder vil desuden fortsat være de mest attraktive på Islands Brygge vurderet på pris.

Forslag om andelskrone 55 – fordi en reserve på 29,7% er rigelig stor

Jeg stiller forslag om at andelskronen skal stige til 55. Andelskrone 55 vil betyde, at vores forening AB Bergthora har en reserve på 135.737.800 kr., som er mere end en fjerdedel – nemlig 29,7% af vores egenkapital.

Jeg mener at en reserve på 29,7% er rigelig stor til at modstå eventuelle uforudsete udgifter. Andre foreninger på Bryggen har meget mindre reserver.

Venlig hilsen

Sara Kjær Weirsøe
Gunløgsgade 46, 1tv

Andelskrone forslag 57, Generalforsamling Bergthora september 2020.

Hvorfor er fordeling af værdistigning vigtig for andelshaverne?

"I daglig tale siger vi jo, at man køber en andelsbolig, men reelt køber man ikke noget. Man får derimod overdraget en andel af foreningens formue mod betaling, og i den forbindelse får man samtidig brugsretten til en specifik bolig i foreningen." citat fra vores nabo forenings hjemmeside (Njal a.)

Værdistigning i en andelsboligforening fordeles mellem andelshaverne og reserven. Situationen i Bergthora har gennem mange år været, at beboernes andel i overskud og værdistigning, ikke blev rimeligt fordelt samt at tilsvarende store beløb blev hensat til reserve.

I mit tidligere forslag, andelskrone 45 og reserve 21%. I 2019 var udgangspunktet for Bergthora en reserve, på 29 % imod de øvrige foreningers reserver på mellem 6 og 19%.

Forslaget til afstemning er :

en fastsættelse af andelskrone på 57, med en reserve på 27,5 % som følge af værdistigningen i 2020 på i alt kr. 120.000.000,-

At 57 giver en velbevaret reserve, i den størrelsesorden som vi kender den, omkring 10 % for stor men det er ok i 2020 samt en god udnyttelse af værdistigningen til gavn for Bergthoras andelshavere indenfor max andelskrone.

Nogen vil nok mene en lidt for stor reserve, andre at den er for lille. Afstanden fra andelskrone max er i den størrelsesorden vi kender. Nogen vil mene en lidt for stor afstand, andre at den er for lille.

Teknisk andelsværdi vil være kr. 18.853,- hvilket placerer Bergthora midt mellem de øvrige foreninger, vi sammenligner os med. Alt i alt et andelskrone forslag i balance.

Som følge af to vurderinger i første halvår af 2020 er stigningen i alt kr 120 millioner. Af regnskabstekniske årsager har seneste vurdering ikke fået revisorpåtegning, da der ikke er lavet regnskab efter seneste vurdering, af sparehensyn. Ifølge bolig exp. og formanden har det ingen praktisk betydning, da alle fremsendte forslag alle ligger under den tidligere andelskrone max. 62. Max andelskrone er 75 på seneste vurdering.

Andelskrone 59, ville efter nøgletallene at dømme, betyde en bedre trimmet reserve og kortere afstand til max andelskrone. Et optimale balancepunkt i september 2020.

Men andelskrone 57 tilfredsstiller også behovet for tryghed i krisetid.

Den opretholder nogenlunde reserven som vi kender den og andelskrone 57 opretholder sikker afstanden mellem max andelskrone 75 og forslaget 57.

Den tekniske andelsværdi fletter sig smukt, midtsøgende i tråd med de øvrige foreninger.

Alle nøgletal peger, med andelskrone 57, i den rigtige retning.

Andelskrone på 57 er det helt rigtige valg, når du ønsker balance i Bergthoras økonomi, og det har været mit mål gennem en årrække.

Betragtelig værdistigning og baggrundsforståelse.

Med en egenkapital på 330.600.000,- skabte en andelskrone på 45 tidligere den perfekte balance, mellem reserve og andelskrone i forhold til øvrige foreninger.

Men det var i foråret 2019. 40 % stemte for men ganske få flere stemte imod, desværre.

Ejendommen er siden steget med 120 millioner kroner. På baggrund af denne stigning ville bestyrelsen i foråret 2020 (den saboterede generalforsamling) hæve andelskronen til 45. På det tidspunkt var mit daværende forslag 49, fint balanceret med reserve, max andelskrone, øvrige foreninger, tryghed og alle øvrige hensyn, et yderst forsigtigt konservativt forslag.

Her og nu, sensommeren 2020, foreslår bestyrelsen, en uændret andelskrone på 45, selvom ejendommen igen er steget betragteligt i værdi.

En egenkapital på 457 millioner og en samlet værdi for alle lejligheder i Bergthora (19473,9m²) opgøres til 262.897.650,-. betyder **at der er 194.159.500,- kroner af vores fælles formue ikke bliver fordelt til andelshaverne, men hensættes i reserve.**

Det svarer til en svimlende reserve på 42,5%, uhørt høj i alle sammenligninger, og til alle tider. Herunder Corona, Blackstone, skybrud m.v. En reserve på 20 % er at tilstræbe.

45 var et fint balanceret forslag i 2019, men nu i september 2020 er det helt ude af trit med udviklingen. I dette forår 2020 foreslog bestyrelsen selv en andelskrone på 45, på baggrund af den store værdistigning. Dengang på omkring 50 millioner kroner.

Et halvt år og endnu en værdistigning på 70 millioner kroner efter, i alt en værdistigning på 120 millioner, genrejser bestyrelsen samme forslag, uændret . I mine øjne er forslaget ude af balance i forhold udviklingen vi har været en del af.

På baggrund af denne store værdistigning og fordi andelskronen ikke er fulgt med de øvrige foreninger, de sidste mange år, anbefaler jeg at vi tager en fair og tiltrængt beslutning, om fordeling af værdistigning, til andelshaverne i Bergthora.

Fastsættelsen af andelskronen på 57 opretholder en reserve som vi kender den, samt god og sikker afstand til max andelskronen og bringer Bergthora blandt de øvrige foreninger i forhold til teknisk andelspris.

Vær med til at stemme andelskrone 57 igennem.

Din stemme er vigtig.

På grund af det stive valgssystem vil jeg anmode alle husstande om at være repræsenteret og stemme, alternativt at give fuldmagt.

Fordi hver husstand kun må medbringe en fuldmagt fra andre, har Mads i fb-gruppen "andelskronen" skabt et "fuldmagts match" for balancering af andelskronen. Skriv: fuldmagtab@gmail.com, hvis du/ I ikke selv kan komme.

Med ønske om et godt valg, Helle Ella, Artillerivej 60, 5. th, amoxacom@gmail.com
Vedlagt : graf over den tekniske andelsværdi ved forslagene. 40, 45, 52, 55, 57

Stigning i andelskronen

Der er stillet 5 forslag til stigning i andelskronen. Bestyrelsen foreslår en stigning til 45.

Derudover er der 4 forslag stillet af andelshavere i foreningen. På hhv. **40, 52, 55 og 57**.

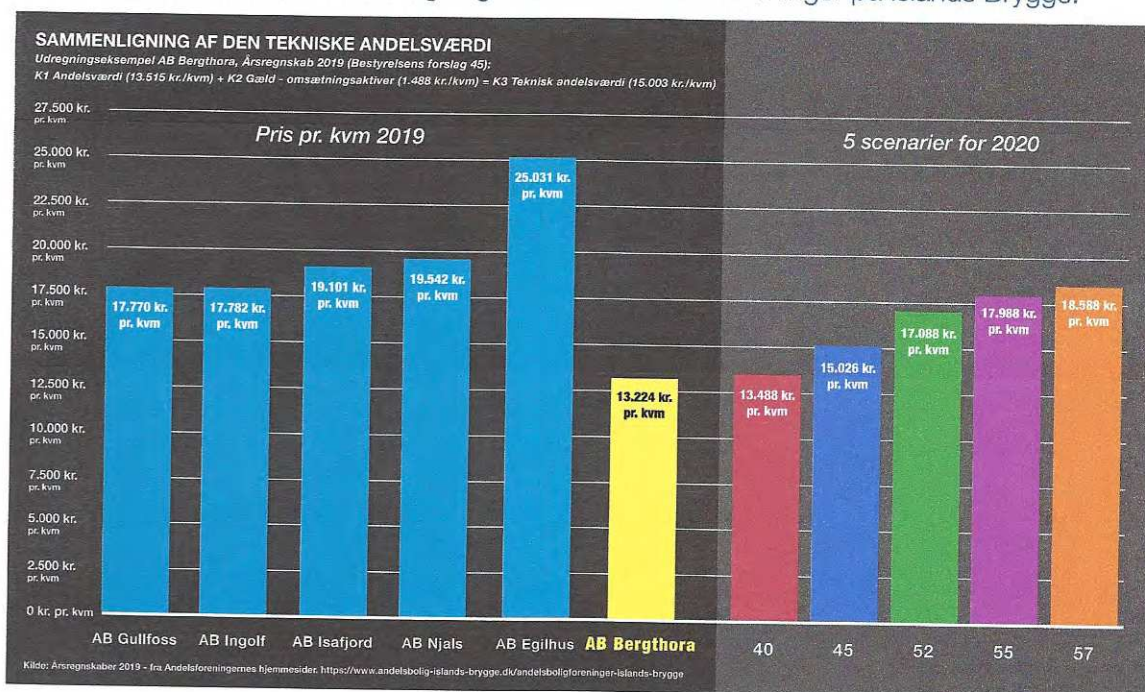
Forslagene har betydning for alle andelshavere. Vi vil derfor opfordre dig til tage stilling, ved at læse indkaldelsen til årets generalforsamling, som du har modtaget enten på mail eller i din postkasse

I nedenstående tabel kan du se hvad de 5 forslag betyder for værdien af din andel.

Andelskronen	Værdi per kvm.*	Stigning kr./kvm.	Stigning i kr. for en lejlighed på 63 kvm.
39 (nuværende)	11.700	0	0
40 (Bilag 2)	12.000	300	18.900
45 (Bilag 1)	13.500	1.800	113.400
52 (Bilag 3)	15.600	3.900	245.700
55 (Bilag 4)	16.500	4.800	303.400
57 (Bilag 5)	17.100	5.400	340.200

* tallene er rundet ned til nærmeste 100

I figuren herunder kan du se hvad de 5 forslag betyder, for den tekniske andelsværdi i AB Bergthora, i sammenligning med andre andelsforeninger på Islands Brygge.



Vi håber som sagt du vil læse alle 5 forslag, og tage stilling på et oplyst grundlag.

Med venlig hilsen stillerne af de to forslag på hhv. 52 og 57

Mads, Marie, Michael, Kathrine & Helle

Kontakt os på: andelskrone@gmail.com

Tilmeld dig evt.  Facebook-gruppen: "**Andelskronen Bergthora**", der lige nu har 79 medlemmer.

Husk at du kan give din fuldmagt til en anden hvis du er forhindret i at komme til Generalforsamlingen D. 7 Oktober - Kl. 19:00.
Hvis du mangler en der kan tage den med så skriv på mailadressen ovenfor så hjælper vi gerne med at finde en der kan.

Særlig vedligeholdelse som ikke indgår i den almindelige vedligeholdelse

Projekt	Index		Samlet pris kr.												Sum
	Interval	100	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Gærdæklade			15.650.000	9.880.000	1.942.947	1.092.540	2.355.290	2.401.376	3.454.855	3.423.952	3.348.456	2.884.365	167.512	6.978.807	
	Støtningerne ind i m - 100 m2	0	0	0	0	0	0	0	61.538	63.178	0	0	0	125.117	
	Omringning af gærdæklade - 50 m2	0	0	0	0	0	0	0	30.989	31.589	0	0	0	62.558	
	Omringning - 5400 m2	0	0	0	0	0	0	0	1.970.784	2.010.200	0	0	0	3.980.984	
	Omringning af sølvbælte - gæde - 10 %	0	0	0	0	0	0	0	24.494	24.984	0	0	0	49.478	
	Silulade	0	0	0	0	0	0	0	675.697	688.211	0	0	0	1.364.909	
	Rådgivning, 10%	0	0	0	0	0	0	0	216.388	281.916	0	0	0	558.305	
	Uforudsætte udgifter, 15%	0	0	0	0	0	0	0	414.583	422.874	0	0	0	837.457	
	Gærdæklade		0		0	0	0	2.354.290	2.401.376	0	0	0	0	0	4.755.656
	Udbetaling af rovere inkl. jern - 150 m2	65.000	8	0	0	0	0	35.179	35.863	0	0	0	0	0	71.062
Diverse pusereparationer afset isøb	30.000	8	0	0	0	0	16.236	16.561	0	0	0	0	0	32.788	
Overfladebehandling med 2 x kalkmaik	525.000	8	0	0	0	0	284.138	289.821	0	0	0	0	0	573.950	
Grundning af pusereparationer - ca. 200 m²	35.000	8	0	0	0	0	18.943	19.321	0	0	0	0	0	38.264	
Silulade	990.000	8	0	0	0	0	514.155	524.438	0	0	0	0	0	1.038.594	
Udskiftning af sølvbælte - guld - 600 alt	1.875.000	0	0	0	0	0	1.014.780	1.035.076	0	0	0	0	0	2.048.856	
Rådning reparationer, 10%	180.500	8	0	0	0	0	88.865	88.802	0	0	0	0	0	175.668	
Rådgivning, sølvbælte, 10%	187.500	0	0	0	0	0	101.478	103.508	0	0	0	0	0	204.986	
Uforudsætte udgifter, reparationer, 15%	240.750	8	0	0	0	0	130.256	132.904	0	0	0	0	0	263.201	
Uforudsætte udgifter, sølvbælte, 15%	281.250	0	0	0	0	0	152.217	155.261	0	0	0	0	0	307.478	
Porte			0	0	0	148.916	0	0	0	0	0	0	0	167.612	313.528
Afbanking af cementbaseret puds - 30 m2	19.000	8	0	0	0	20.163	0	0	0	0	0	0	1	23.161	43.324
Udskiftning af silen - 50 sten	12.500	8	0	0	0	13.265	0	0	0	0	0	0	1	15.237	28.503
Opdarsning med kalkhydraulisk puds - 30 m2	38.000	8	0	0	0	40.326	0	0	0	0	0	0	1	46.322	86.648
Overfladebehandling af vægge	28.000	8	0	0	0	29.714	0	0	0	0	0	0	1	34.132	63.848
Udbetaling af balagshyger - 50 m2	12.900	8	0	0	0	13.265	0	0	0	0	0	0	1	15.237	28.503
Rådgivning, 10%	11.000	8	0	0	0	11.673	0	0	0	0	0	0	1	13.409	25.082
Uforudsætte udgifter, 15%	16.500	8	0	0	0	17.510	0	0	0	0	0	0	1	20.113	37.623
Fuger omkring vinduer og frøstøse alandøre			0	0	0	0	0	0	0	0	2.837.613	2.884.365	0	5.721.977	
Udskiftning af fugel LG - 800 lrm	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1	87.874	1	88.632	0	177.508
Udskiftning af fuger AV - 800 lrm	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1	87.874	1	89.632	0	177.508
Udskiftning af fuger BG - 3800 lrm	675.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1	395.435	1	403.344	0	798.778
Udskiftning af fuger GG - 4000 lrm	750.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1	438.372	1	448.160	0	887.532
Silulade	2.150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1.294.534	1	1.294.725	0	2.584.258
Rådgivning, 10%	387.500	0	0	0	0	0	0	0	0	1	227.009	1	231.549	0	458.558
Uforudsætte udgifter, 15%	581.250	0	0	0	0	0	0	0	0	1	340.514	1	347.524	0	687.537

A/B Berghthora vedligeholdelsesprojekter 2020-2030

Særlig vedligeholdelse som ikke indgår i den almindelige vedligeholdelse

Projekt	Interval	1.02										Sum
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tåg												
Udsalting af elastiske fuger, tagværk	5	0	0	1.135.337	0	0	0	0	0	0	0	1.135.337
Lukning af indtræk v. taggenembrændinger	0	0	0	31.212	0	0	0	0	0	0	0	31.212
Malerbehandling af kvælfonter	0	0	0	104.040	0	0	0	0	0	0	0	104.040
Overvejsindskæringer under bejl	0	0	0	62.424	0	0	0	0	0	0	0	62.424
Omlægning af skorstene incl. gumifluger (7 stk)	5	0	0	98.838	0	0	0	0	0	0	0	98.838
Perlel ombygning og pudseparation, brandkammer	0	0	0	38.414	0	0	0	0	0	0	0	38.414
Udsalting af elastiske fuger generelt, brandkammer	0	0	0	20.808	0	0	0	0	0	0	0	20.808
Omlægning af rygningsten	5	0	0	26.010	0	0	0	0	0	0	0	26.010
Omlægning af græsten	5	0	0	26.010	0	0	0	0	0	0	0	26.010
Omlægning græs ved Antillevvej	0	0	0	52.020	0	0	0	0	0	0	0	52.020
Indskæringer ved træpælene gård og gade	0	0	0	208.080	0	0	0	0	0	0	0	208.080
Forlængelse af tagrender - 10 stk	0	0	0	13.525	0	0	0	0	0	0	0	13.525
Lift og skulds	0	0	0	208.080	0	0	0	0	0	0	0	208.080
Rådgivning, 10%	0	0	0	90.827	0	0	0	0	0	0	0	90.827
Uforudsæ udgifter, 15%	0	0	0	136.240	0	0	0	0	0	0	0	136.240
Kloak og faldstammer												
Tv-inspektion	5	0	0	0	946.624	0	0	0	0	510.843	0	1.457.468
Rådgivning i forbindelse med tv-inspektion	0	0	0	0	285.200	0	0	0	0	314.883	0	600.083
Udsalting af faldstammes iøjlerud - 5 stk	5	0	0	0	33.153	0	0	0	0	38.614	0	69.777
Udsalting i faldstæk - 5 stk	5	0	0	0	59.959	0	0	0	0	66.199	0	126.157
Fedudskiller inkl. ventilation mv. som beskrevet	0	0	0	0	84.389	0	0	0	0	95.147	0	179.533
Rådgivning og flytning, fedudskiller	0	0	0	0	331.628	0	0	0	0	0	0	331.628
Uforudsæ udgifter, 15%	0	0	0	0	33.163	0	0	0	0	0	0	33.163
Loftsrum												
Nye pultarmvæge	0	0	0	807.611	0	0	0	0	0	0	0	807.611
Omlægning af elinstallationer	0	0	0	197.676	0	0	0	0	0	0	0	197.676
E: Ny belysning	0	0	0	390.150	0	0	0	0	0	0	0	390.150
Nye belysnings	0	0	0	46.818	0	0	0	0	0	0	0	46.818
Uforudsæ udgifter, 15%	0	0	0	67.526	0	0	0	0	0	0	0	67.526
Yderligere projekter, besluttet af Generalforsamlingen eller bestyrelsen												
Legatue og renovering af faldstæklag	1	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000
Fuglekning	1	4.900.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.900.000
Ny vedligeholdelsesplan	1	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100.000
Renovering af hovedtrapper, 12 opgange	1	10.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.500.000
Renovering af hovedtrapper, 11 opgange	1	9.600.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.600.000
Sum pr. år i løb af 10 år		16.650.000	9.690.000	1.942.947	1.992.540	2.354.290	2.401.376	3.454.895	3.823.952	3.348.166	2.894.355	167.612
												35.381.978

A/B Berghthora vedligeholdelsesprojekter 2020-2030 - overblik

Projekt	Samlet pris kr.	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gadefacade	kr 6.978.807	0	0	0	0	0	0	3.454.855	3.523.952	0	0	0
Gårdfacade	kr 4.755.666	0	0	0	0	2.354.290	2.401.376	0	0	0	0	0
Porte	kr 313.528	0	0	0	145.916	0	0	0	0	0	0	167.612
Fuger omkring vinduer og franske alfandøre	kr 5.731.977	0	0	0	0	0	0	0	0	2.837.613	2.894.365	0
Tag	kr 1.135.337	0	0	1.135.337	0	0	0	0	0	0	0	0
Kloak og faldstammer	kr 1.457.468	0	0	0	946.624	0	0	0	0	510.843	0	0
Loftsrum	kr 807.611	0	0	807.611	0	0	0	0	0	0	0	0
Yderligere projekter, besluttet af Generalforsamlingen eller bestyrelsen												
Legehus og renovering af faldunderlag	kr 150.000	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fugtsikring	kr 4.900.000	4.900.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ny vedligeholdelsesplan	kr 100.000	100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovering af hovedtrapper, 12 opgange	kr 10.500.000	10.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renovering af hovedtrapper, 11 opgange	kr 9.690.000	0	9.690.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum pr. år / for 10 år	46.520.393	15.650.000	9.690.000	1.942.947	1.092.540	2.354.290	2.401.376	3.454.855	3.523.952	3.348.456	2.894.365	167.612

*Ændringsforslag til budgettet*Anette og Lars, B49:

Det foreslås, at der fastsættes en uændret boligafgift, da der ifølge regnskabet ikke er brug for en stigning og der i det kommende år forventes deflation i Danmark.

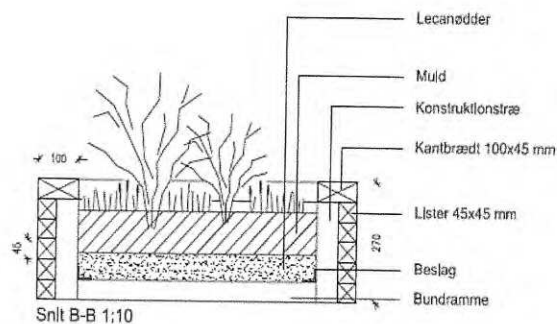
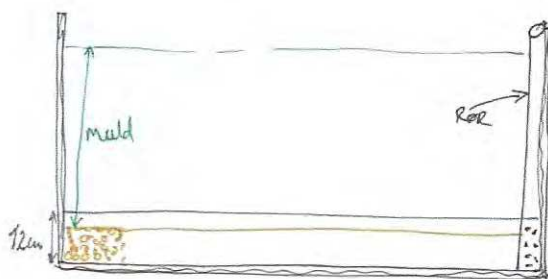
Forslag fra Gårdgruppen til afstemning på A/B Bergthora Generalforsamling 2020

Indsendt den 27. august 2020

Siden sidste generalforsamling har vi fået et flot nyt legehus, udskiftet sandet i sandkassen, repareret legeområdet under gyngerne, og reetableret græsplænen. Gårdgruppen ønsker i den kommende tid at have fokus på beplantningen i gården.

Gårdgruppen foreslår følgende:

1. Indkøb af plantekasser til erstatning af bede langs facaderne i gården. Se prototypen som er opstillet i gården. *Vær opmærksom på at der står to prototyper.* Den største af kasserne vurderer Gårdgruppen er for stor og har et design, der ikke passer til gårdens øvrige inventar. Kassen som vi foreslår har samme design som de eksisterende plantekasser, blot i målene HBD 60x80x60 cm. Kassen konstrueres med zinkasse i bunden og et vandingsrør. Et lecanøddelag i zinkassen fungerer som vanddepot. Jf. tegninger herunder. **Gårdgruppen foreslår at der afsættes 170.000 kr. plus moms til indkøb af 20 plantekasser i 2020 inkl. beplantning med tobakspibeplanter, samt bunddække.**



I 2021 kan det overvejes at bestille 10 kasser yderligere, evt. i andre mål for at skabe et mere varieret udtryk langs facaderne i gården, og som beplantes med blomstrende planter. Dette vil blive drøftet med bestyrelsen i starten af 2021.

2. Udgravning og forbedring af bedet med platforme, hvor muldjordlaget er for tyndt til at beplantningen trives. **Gårdgruppen foreslår at der afsættes 50.000 kr. plus moms i 2020 til dette projekt.**
3. **Gårdgruppen foreslår at der årligt fra 2021 afsættes 40.000 kr. plus moms til vedligehold og forbedring af gården, inkl. indkøb og beplantning af nye planter, havemøbler mm.**

Gårdgruppen i A/B Bergthora

V. Helle Helsinghoff, Stine Groth Rasmussen og Pernille Friis

Forslag til ændring af vedtægternes § 17, stk 6.

1. Baggrund

Vi er blevet opmærksomme på, at der i 2018 blev tilføjet en ny paragraf (§ 17, stk. 6) vedrørende 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 fjernet vedtægten, der begrænser sammenlægning af lejligheder, af følgende grunde:

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

- 2) 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 nabolejligheden 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 nabolejlighederne (i egen opgang eller nabolejlighed 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

Forslag: Mulighed for at få altan/trappenedgang for alle



Forslagsstillere:

Mark Horup Sørensen & Ida Behrendt-Møller – Gunløgsgade 44 4. tv

Jacob Thirup Blendstrup – Gunløgsgade 5. 46. tv

Casper Hansen & Henriette Myrhøj - Gunløgsgade 5. 46. th

Mads Pedersen, Artillerivej 58, 3 tv.

Louise Thorup, Gunløgsgade 58, 2.

Sara Sander Paddison, Gunløgsgade 48, 3.

Indledning

Vi er en gruppe beboere, som har kigget rundt i vores skønne nabolag og bemærket, at mange foreninger de seneste år har fået altaner sat op, og det giver for os rigtig god mening, at vi også skulle have den mulighed i Bergthora. Hvis man kunne tænke sig en kaffe i morgensolen, en fyraftensøl i skumringen, plads til at tørre tøj eller en lysgivende adgang til gården, så er en altan eller stuetrappenedgang yderst kærkommen for enhver andelshaver. Den fleksible adgang til at komme udendørs giver rigtig mange muligheder, fleksibilitet og herlighedsværdi til et liv i byen, og derfor stiller vi nu forslag om at påbegynde et projekt for at give denne mulighed til alle.

Det praktiske omkring forløbet

Vi har været i dialog med rådgiver Bang og Beenfeldt og repræsentanter fra bestyrelsen, hvor produktet er et konkret tilbud og handlingsplan, der skal sikre os altaner/tagterrasser både mod gården og gaden samt trappenedgange mod gården for stuelejligheder. Til den nært forstående generalforsamling vil vi stemme, om rådgiver skal have mandat til at indhente tilbud og tage dialogen med kommunen, hvor de så vil komme frem til en samlet løsning, som vi så skal stemme om til en ekstraordinær generalforsamling dedikeret til dette. Forud for den ekstraordinære generalforsamling vil vi desuden indkalde til et beboermøde, hvor rådgiver og vores administrator i dialog med beboere vil diskutere nogle af løsningerne og tage temperaturen omkring endelig interesse for at kunne blive helt konkrete på priser mm.



Det er vigtigt at understrege, at det vi stemmer om i denne omgang til generalforsamlingen udelukkende er, om der skal gives tilladelse til, at rådgiver i første omgang laver det undersøgende arbejde – det forpligter/binder ikke at stemme for (eller imod), mht. om man senere kan få en altan/trappe. Der vil ikke være nogen diskussion af størrelse eller æstetik af altan osv., da dette vil ligge på beboermødet senere hen i forløbet. Det skal indskydes for god ordens skyld, at rådgiver indikerer, at Københavns Kommune bestemmer stort set alt på den front alligevel, så der vil ikke være meget for os at tage stilling til i det regi. Det er tidligere indikeret fra kommunen, at karnapper er fredet, men i så fald har man stadig mulighed for at få altan mod gården.

Mht. finansiering, så er der mange løsninger - foreningsfinansieret vs. egenfinansieret mm. – og det er ligeledes på beboermødet, at dialogen tages herom, men det er fuldstændig sikkert uanset model, at det kun er dem, som vil have en altan/trappenedgang, som kommer til at betale for dette. Hvis man ikke selv er interesseret i en altan/trappe, men synes det er vigtigt for foreningens liv og tænker, at det vil glæde andre beboere, at projektet bliver gennemført, så vil man ikke blive påvirket økonomisk ved, at dette bliver stemt igennem. Repræsentant fra rådgiver – Projektchef Jeppe Blohm – vil deltage i generalforsamling og kunne svare på tvivlsspørgsmål omkring processen.

Konkret forslagstekst

Der stilles forslag om iværksættelse af et undersøgende forløb benævnt FASE 1 i handlingsplanen, hvor rådgiver Bang og Beenfeldt vil undersøge muligheden for at få altan/tagterrasse mod gården og gaden samt trappenedgange mod gården. Rådgiver vil tage kontakt til Københavns Kommune, udarbejde kravsspecifikation og indhente tilbud fra leverandører samt udarbejde endelig anbefaling og budget til senere afstemning. Altangruppen bemyndiges til at indkalde til beboermøde samt ekstraordinær generalforsamling, når endelig løsning er udarbejdet og klar til afstemning.

Venlig hilsen

Altangruppen

København

01.092020

Sag:

Int.: JBN

Handlingsplan for Altanprojekt - Bygherrerådgivning

Att: Altangruppen

Bygningsdata:

Adresse: Gunløgsgade 44 – 62, Artillerivej 58 – 60, Bergthoragade 37 – 53 og Leifsgade 9 – 11,
2300 København S

Opførelsesår: 1913

Ejendomsnummer: 10272572

Matrikelnr.: 180 Amagerbros Kvarter, København



Indholdsfortegnelse

Handlingsplan.....	2
Faser	2
Honorar	4

Handlingsplan

Foreningen ("bygherre") står foran muligheden og ønsket om at etablerer altaner på ejendommen. Ved generalforsamlinger har ønsket og behovet været debatteret, og derfor at foreningens altan-gruppe nu behov for at få konkretiseret projektet nærmere, herunder få afklaret nærmere med myndighederne hvilke muligheder for altaner der forelægger, samt få en indikator om hvor mange andelshavere der kunne være interesserede i en altan og hvilken pris dette ville indebære.

Ved gennemførelse af projektet vil Bang & Beenfeldt A/S fungere som bygherrerådgiver for foreningen og rådgive omkring proces, teknik og forhandling med leverandørerne, samt byggeledelse og økonomisk styring af projektets fremdrift. Ligeledes repræsenteres bygherre i forbindelse med leverandørens myndighedsbehandling, bygherretilsyn og ledelse af byggemøder, samt økonomistyring. Den endelige udformning af altanerne fastlægges af myndighederne i den endelige byggetilladelse, som ville kunne kræve en mindre justering af leverandørernes tilbud.

Faser

For gennemførelse skal projektet gennem følgende faser, der vil sikre den rette proces og et kontraktforhold, der er gunstigt for foreningen.

Nedenstående figur illustrerer de naturlige faser for rådgivningen.



Fase 1: Eksplorativ fase

1. Planmæssig forespørgsel hos Københavns Kommune, i forhold til generelt altanerne og de eventuelle særlige løsninger som der skal tages højde for i projektet.
2. Indhentning og analyse af miljøscreening.
3. Udarbejdelse af betingelser og udfaldskrav til leverandørerne.
4. Indhentelse af sammenlignelige tilbud fra 3-4 leverandører.
5. Udarbejdelse af oplæg med budget til generalforsamling
6. Deltagelse i beboermøde forud for generalforsamling med fremlæggelse af oplæg for frem-møde.
7. Deltagelse i generalforsamling.
8. Alle nødvendige mødeaktiviteter med bygherre, myndigheder og leverandører.

9. Referatskrivning af møder for dokumentering af proces og beslutninger.
10. Granskning og kommentering af indkomne tilbud og øvrigt baggrundsmateriale.
11. Teknisk granskning og kommentering af de kritiske løsninger i de respektive tilbud ved for-handlingsmøder med leverandører.
12. Indstilling af mest fordelagtige tilbud til bygherres accept.

Fase 2: Eksekverende fase – Kontrahering:

1. Udarbejdelse af ABT-entreprisekontrakt mellem leverandør og bygherre.
2. Alle nødvendige mødeaktiviteter mellem bygherre, leverandører og bygherrerådgiver.
3. Referatskrivning af møder for dokumentering af proces og beslutninger.

Fase 3: Eksekverende fase - Myndighedsbehandling:

1. Tilsyn og kommentering med leverandørens proces for andragende, herunder optimering af den ønskede løsning for bygherre.
2. Granskning og kommentering af leverandørens statiske projekt.
3. Granskning og kommentering af leverandørens PSS (Plan for Sikkerhed og Sundhed).
4. Besvarelse af eventuelle myndighedskrav og mangelbrev i samråd med bygherre.
5. Alle nødvendige mødeaktiviteter mellem bygherre, leverandøren og bygherrerådgiver.
6. Referatskrivning af møder for dokumentering af proces og beslutninger.

Fase 4: Eksekverende fase - Udførelse:

1. Afholdelse af opstartsmøde.
2. Eksternt bygherretilsyn og deltagelse i byggemøder sammen med bygherre.
3. Økonomistyring, stadeopgørelser og attestering af fakturaer.
4. Udarbejdelse af byggeregnskab.
5. Mangelgennemgang ved leverandørens færdigmelding.
6. Afleveringsforretning inkl. opfølgning ift. mangeludbedringer.

Fase 5: Eksekverende fase - Ibrugtagning:

1. Håndtering af eventuelle reklamationer i perioden mellem ibrugtagning og 1 og 5 års efter-syn er eksklusiv og udføres med honorering iht. forbrug.
2. 1 og 5 årsgennemgangen er eksklusiv og udføres med honorering iht. forbrug.

Honorar

Honoraret for fase 1 – den eksplorative fase, udgør en **fast pris på kr. 75.500 ekskl. moms, svarende til kr. 94.375,- inkl. moms** for alle ydelser nævnt under fasen.

Honoraret for fase 2 til 4 – de eksekverende faser tilbydes som procentsats af de samlede entrepri-
seomkostninger i følgende intervaller:

20 – 40 altaner: 7 %

41 – 60 altaner: 6 %

61 – 80 altaner: 5,5 %

81 – 100 altaner: 5 %

Regneeksempel: Skal foreningen have udført et projekt med 44 altaner med en stykpris på kr. 125.000 ekskl. moms alt inklusiv, vil honoraret samlet beløbe sig **til kr. 330.000 ekskl. moms.**

Efter gennemførelse af den eksplorative fase, **vil et fast honorar blive aftalt** på baggrund af ovenstående procentsatser, de samlede tilmeldinger og den endelige løsning for altanerne, inden foreningen igangsætter de eksplorative faser.

Således kender foreningen omkostningen inden fasen igangsættes.

Nærværende aftale kan tiltrædes i etapevis mellem den eksplorative fase og en eksekverende fase.

Ekstraarbejder, som varetages af rådgiver under byggeriet, honoreres med 6 % af håndværkerudgiften. For vores arbejde gælder ABR-F, samt vedhæftede standardbetingelser.

Det anbefales i øvrigt, at der igangsættes følgende forundersøgelser; miljøundersøgelse af bygningsdele (for PCB, bly, asbest mv.), da dette kendskab vil give mindre usikkerhed i tilbuddet og den samlede slutøkonomi. Omkostningerne til underrådgivers forundersøgelser er medregnet i budgettet. Bang & Beenfeldt varetager indhentningen af priser på forundersøgelserne fra underrådgivere som en integreret del af honoraret i fase 1.

Der tages forbehold for ovenstående honorarmodel, såfremt foreningen ønsker at tiltræde et samarbejde med Balco/Kontech altaner, hvor honorarmodellen så skal revideres for at kunne imødekomme et samarbejde med dem som leverandør.

Lisa Marianne la Cour

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-547808987657
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2020 kl.: 16:01:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mari-Anne Newman

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-955497615744
Tidspunkt for underskrift: 15-10-2020 kl.: 08:19:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Steffen Boesdal

Som Dirigent
RID: 68081339
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2020 kl.: 14:04:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jeppe Greve

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-603406380753
Tidspunkt for underskrift: 15-10-2020 kl.: 13:41:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Rasmus Strange Petersen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-983681338369
Tidspunkt for underskrift: 14-10-2020 kl.: 14:24:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tonny Flemming Skeel Andersen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bergthora (132)
PID: 9208-2002-2-972390982111
Tidspunkt for underskrift: 16-10-2020 kl.: 11:11:48
Underskrevet med NemID

NEM ID