

A/B Bergthora

Referat af ordinær generalforsamling torsdag den 28. april 2005, kl. 19.00 på Niels Brock Handelsgymnasium, Gullfossgade 4

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 100 stemmeberettigede andele ud af en total på 219 andele. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth. Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S var repræsenteret ved Geertje Engelholm.

Bestyrelsesformand Kim Kreutzfeldt bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen, dog kan en endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne under punkt 5 først ske på en ny generalforsamling og da med 2/3 flertal af de fremmødte.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Kim Kreutzfeldt aflagde bestyrelsens beretning.

Som alle ved startede indeværende år med en tvist omkring det på sidste generalforsamling vedtagne forslag om indretning af loftboliger. Det mundede ud i indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget blev nedstemt. Der er ingen grund til at ribbe op i forløbet, bestyrelsens holdning er kendt og stod at læse i nyhedsbrevet fra december måned. Af forslagene til denne generalforsamling kan vi se at flere har rod i erfaringer fra dette forløb. – Bestyrelsens kommentarer gemmer vi til når forslagene kommer på.

Driften: I indeværende år har foreningen afsluttet fundamentforstærkningen i Gunløgsgade, herefter da bygningen havde haft tid til at sætte sig, gik reoveringen af hovedtrapperne i Gunløgsgade 54-62 i gang og som nævnt i sidste nyhedsbrev, har vi haft mange problemer med at holde terrazzomureringen til ilden, hvorfor det er trukket så langt ud. Arbejdet forventes imidlertid færdigt i løbet af 6 uger.

Isoleringen af kældrene er nys begyndt. Dette efter en større udskiftning af bjælker i den bærende konstruktion. Når arbejdet er færdigt etablerer vi et antal pulterrum i kældrene, disse kan så anvendes af beboerne i de nederste lejligheder, når sprøjtningen mod borebiller er overstået.

På grund af de mange uforudsete udgifter foreningen har haft gennem de sidste år og vil få til fundering, kælderkonstruktion, borebillebehandling og udgifter til vandmålerskift, som også er omtalt i sidste nyhedsbrev, har bestyrelsen vedtaget at afsætte ekstra 3 mill. kr. i indeværende år, for at kunne gennemføre driftplanen til tiden. – De omtalte arbejder er udover de nævnte: nyt lys på bagtrapper, reparation af belægning på hovedtrapper, reparation af sokkel og nedre murværk i Bergthorasgade og Artillerivej, reparation af fortovet Bergthorasgade, samt istandsættelse af alle portaler over hoveddørene.

Som alle har kunnet læse i lokalavisen, havde vi brand i kælderen Artillerivej 58 og i den forbindelse blev 2 lejligheder alvorligt skadet og 3 fik lettere skader. De berørte beboere sørgede selv for genhusning. Reparationen af lejlighederne er ved at være afsluttet, ligeledes i cykelkælderen, hvor der fortsat mangler noget pus og malerarbejde.

Vaskeriet: Som det ses af regnskabet har vaskeriet gået rigtigt godt i indeværende år. Siden nytår er priserne blev justeret ned med 20% på alle vaske på 60 grader og derunder. I fremtiden skal vaskeriet som alle andre i foreningen betale for forbruget af vand, så før vi kender belastningen af den udgift på regnskabet, vil priserne blive på det nuværende niveau.

Det daglige arbejde i bestyrelsen består mestendels i at tage sig af beboerhenvendelser / forespørgsler og klager over brud på husordenen. Derudover at ekspedere vurderinger og købskontrakter samt at begrænse de numre, der forsøges i forbindelse med køb/salg, bytning og ulovlig fremleje. Derudover behandler vi sammenlægninger. I indeværende år er der solgt 19 lejligheder, + en på trapperne, ud af disse er de 10 gået til sammenlægning, således er der nu sammenlagt 72 små lejligheder i alt til 36 store og det samlede antal store lejligheder er nu oppe på 96, hvilket vil sige at der endnu kan sammenlægges til 4 store lejligheder, herefter er det slut i henhold til generalforsamlingsbeslutningen fra 2003.

Grundejerforeningen har i indeværende år stået for udskiftning af belægningen i Bergthorasgade og i det kommende år vil belægningen i Gunløgsgade blive udskiftet. Samtidigt bliver der optegnet parkeringsbåse. Vedrørende snerydningen har vi ikke været tilfredse og søger et andet firma, for at stå for den del af arbejdet.

For affaldssorteringen venter vi stadig på et udspil fra Kbh.s. kommune, med hensyn til placering af en miljøstation på bryggen, efter vi har mistet vores containere på Islands Brygges skoles grund. Det skal desuden siges at grundejerforeningen mangler opbakning i de forskellige andelsboligforeninger. På sidste Generalforsamling dukkede ét medlem op, ellers kun den siddende bestyrelse. Da det meste af bestyrelsen ønskede at fratræde, kunne der ikke vælges en ny bestyrelse, derfor bliver der indkaldt til en ekstraordinær G.F. ultimo maj, med valg af ny bestyrelse som eneste punkt på dagsordenen.

Det var alt fra bestyrelsen.

Der var flere spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- Kan bestyrelsen beslutte installation af koldtvandsmålere? - Svar fra bestyrelse: Alle varmtvandsmålere skulle skiftes alligevel og prisen pr. vandmåler i indkøb andrager ca. kr. 150,-. Hertil kommer installation i ca. 100 lejligheder, som ikke har været forberedt for vandmålere. Udgiften tjener sig ind over få år ved, at de samlede omkostninger til aflæsning og udarbejdelse af vand og varmeregnskab er billigere med den nye leveran-

dør inkl. aflæsning af koldtvandsmålere.

- I nyhedsbrevet står at det koster kr. 1. mill. for fjernaflæsning af målere. Neve tilbyder produktet for kr. 500.000,- kr. 600.000,-. Her kan målerne aflæses elektronisk fra gaden. - Svar fra bestyrelsen: Der er mange forskellige tekniske løsninger, faktorer og afregningsmodeller der skal sammenlignes når man skal vurdere hvilket tilbud der reelt er det bedste og billigst – det er således uklart præcist hvad Neve leverer for det nævnte beløb, samt hvorvidt at det i længden vil være et billigere alternativ. Vi har tilbud fra både Clorius og Brunata og deres løsninger på fjernaflæsning var markant dyrere end den type løsning vi har i dag med manuel aflæsning. (Den valgte løsning koster under 200.000 kr.).

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.

Geertje Engelholm fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik årsregnskabet for 2004.

Driftsresultatet før afdrag udviste et overskud på kr. 1.197.384,-, årets afdrag på prioritetsgæld var på kr. 1.099.528,-, hvorefter nettoresultatet udviste et overskud på kr. 97.856,-.

Foreningens egenkapital før værdiregulering andrager kr. 53.045.958,-. Bestyrelsen foreslår en hensættelse i andelskroneberegningen til værdiregulering på kr. 26.472.000,-.

Ultimo året havde foreningen med bestyrelsens forslag til værdiregulering en reguleret egenkapital på kr. 26.472.00,-. Andelskronens værdi kan på baggrund af bestyrelsens forslag beregnes til kr. 5,00, som vil være gældende til næste års ordinære generalforsamling.

I note 13 fremgår at andelsboligforeninger beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994. Foreningen har p.t. 23 usolgte lejemål. Man bør således ikke sælge den sidste udlejede lejlighed.

Der var fra medlemmerne stillet andre forslag til fastsættelse af andelskronen.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet:

- Et medlem spurgte om revisor havde undersøgt bemyndigelsen til den omprioritering, som var gennemført i regnskabsåret. Ifølge bemyndigelsen fra sidste års generalforsamling skulle bestyrelsen udsende et nyhedsbrev 1 uge før omprioriteringen og dette er ikke sket. - Svar fra revisor: Ved gennemgangen af regnskabsmaterialet er der ikke fundet forhold, som ikke har været i orden. - Supplerende svar fra administrator: Den omtalte bemyndigelse gælder almindelig omprioritering. Den omprioritet, som er gennemført, var en direkte konsekvens af forslaget til tagboliger og fremgår direkte af forslaget som en forudsætning for projektets gennemførelse. Så bemyndigelse blev givet direkte på sidste års generalforsamling. Vi kunne på dette tidspunkt naturligvis ikke vide at forslaget på en senere generalforsamling ville blive forkastet. Men det nye lån er en økonomisk fordel for foreningen, idet renten er væsentlig lavere end det lån, der blev indfriet.
- Hvad betyder "tab- og vindingskontoen"? - Svar fra revisor: Det er et udtryk for summen

af samtlige årsresultater siden foreningens stiftelse.

Regnskabet excl. værdiansættelsen blev herefter enstemmigt godkendt.

Forsamlingen behandlede herefter diverse forslag til værdiansættelse.

Der var indkommet 3 forslag til værdiansættelse samt et ændringsforslag fra forsamlingen:

- Jan Rostock - Andelskrone 10,01. Maksimalpris.
- Johannes Bo Nielsen - Andelskrone 8,13.
- Claus Møen - Andelskrone 7,50.
- Bestyrelsen - Andelskrone 5,00.

Bestyrelsen: Bestyrelsen mente at en stigning i andelskronen fra 2,39 til 5,00 er en pæn stigning, så del af stigningen i den offentlige vurdering kommer andelshaverne til gode.

Johannes Bo Nielsen argumenterede for 8,13, hvilket medfører en stigning i værdireguleringen fra kr. 6.000.000,- i regnskabet for 2003 til kr. 10.000.000,- for 2004. Der kan så gennemføres vedligeholdelsesarbejder for dette beløb uden fald i andelskronen. Bestyrelsens forslag med en værdiregulering på kr. 26.472.000,- er for højt. Andelskronen skal op på dette niveau (8,13), bl.a. fordi det i øjeblikket er billigt at låne penge i sin bolig.

Jan Rostock argumenterede for 10,01. Det er ikke nødvendigt med en buffer eller værdiregulering, så længe vi bruger den offentlige vurdering. Får vi problemer med at holde andelsværdierne, kan vi blot benytte en valuar-vurdering.

Claus Møen argumenterede for et kompromisforslag med en andelskrone på 7,50, som ligger midt i mellem bestyrelsen forslag på 5,00 og maksimalværdien 10,01.

Der var flere kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen:

- Medlem støttede bestyrelsens forslag på 5,00, da det er en dårlig idé at undvære hensættelser.
- Den nuværende formand har altid som princip støttet en lav andelskrone. - Svar fra formand: Jeg har stadig samme synspunkt, men der er dog en stor stigning i andelskronen til bestyrelsens forslag på 5,00, da vi i denne situation både kan have stor hensættelse og stige i andelsværdi. Vores gamle tagsag havde i dag kostet ca. kr. 22 mill. og den type udgifter skal vi have råd til. Jeg ønsker stadig en lineær stigning i andelskronen.
- Revisor: Budgetforslaget for 2005 udviser et stort underskud på kr. 2.786.000,-. Dette vil medføre et fald i andelskronen, hvis der ikke minimum er en lige så stor hensættelse.
- Vi skal også have råd til vedligeholdelse af f.eks. køkkentrapperne.
- I en andelsboligforening er der andre interesser end markedsprisen på boligen. Vi skal også være solidariske over for de nye andelshavere, som skal købe til den nye værdi. En for lav værdi giver også et problem, da vi så ikke har råd til at købe en anden bolig, når vi flytter. En lejlighed til kr. 200.000,- er stadig billigt for en førstegangskøber.
- Jeg har stillet forslag til en valuar-vurdering. Ventelisterne rykker ikke i øjeblikket, fordi folk ikke har råd til at flytte. Bergthora bliver isoleret i forhold til de andre ejendomme på Bryggen. Selv med en høj vurdering kan man altid sælge til en lavere værdi til f.eks. sine børn.

- Der er ingen idé i en valuar-vurdering. Så skal vi betale kr. 20.000,- årligt til en valuar.
- Jeg har en hjemmeboende datter og hun har ikke råd til disse høje andelsværdier.
- Bestyrelsen: En facaderenovering vil koste ca. 8.000.000,-.
- Vi har selv købt andelslejligheden til en andelskrone på 1,00. 5,00 giver stadig en stor gevinst og så er vi sikre på en stigning fremover.
- Kan vi få defineret en valuar-vurdering i forhold til en offentlig vurdering: - Svar fra revisor: Den offentlige vurdering kommer automatisk hvert andet år og angiver det offentlige værdiansættelse af ejendommen. Denne vurderingstype er meget generel på areal og beliggenhed. Valuar-vurderingen er en privat vurdering, hvor ejendommens vedligeholdelsesstand bliver gennemgået og på baggrund af det bliver ejendommen prissat. Specielt efter store bygningsrenoveringer vælger mange andelsboligforeninger denne vurderingsform for ikke at falde i andelsværdi. Vurderingen er subjektiv og spørger man 3 forskellige valuarer, vil man få 3 forskellige vurderinger.

Andelskrone 10,01 blev forkastet med 11 stemmer for og 89 imod.

Andelskrone 8,13 blev forkastet med 43 stemmer for og 53 imod. 2 undlod at stemme.

Andelskrone 7,50 blev vedtaget med 63 stemmer for og 33 imod. 1 undlod at stemme.

Andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er således 7,50.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Revisor gennemgik budgettet for 2005, der medfører uændret boligafgift.

Der er budgetteret med kr. 3.200.000,- til renovering i henhold til foreningens driftsplan for 2005. Derudover er der budgetteret med kr. 1.500.000,- til generel reparation og vedligeholdelse.

Der forventes et underskud på driftsbudgettet på kr. 1.765.000,- før afdrag og et underskud på kr. 2.786.000,- efter afdrag.

Der var flere spørgsmål til budgettet:

- Hvorfor er der budgetteret med kr. 1.500.000,- til reparation og vedligeholdelse? Vi bruger jo aldrig pengene - Svar fra bestyrelsen: Vi har ikke nødvendigvis planer om at bruge alle kr. 1.500.000,-, men budgettallet er passende for 2005.
- Beløbet kr. 3.200.000,- til driftsplan bør reduceres med kr. 1.700.000,-. Svar fra bestyrelsen: Vi har vedligeholdelsesarbejder nok til dette beløb i øjeblikket. Vi har et stort bankindestående og overvejede et ekstraordinært afdrag på vores lån, men bestyrelsen ville hellere benytte disse penge til at fremskynde planlagte vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.
- Hvilke emner er det konkret at de kr. 1.500.000,- skal bruges til? - Svar fra bestyrelsen: Emnerne er beskrevet i vores nyhedsbrev april 2005, men de enkelte beløb vil vi offentliggøre senere.
- Vores ejendom forfalder, hvis vi ikke løbende foretager vedligeholdelse. Og om nogle år vil udgifterne blive store.
- Bestyrelsen: Vi har konstateret borebiller i træet og råd i træbjælker. Dette var prissat til kr. 90.000,-, men endte med at koste kr. 750.000,-.

- Har dette projekt været i udbud? - Svar fra bestyrelsen: Nej, det var jo oprindeligt et lille projekt, så håndværkerne har fortsat deres arbejde efterhånden som der blev fundet flere skader.

Budgettet blev vedtaget med 99 stemmer for og 1 imod.

5. Forslag.

5.1. Forslag til valuar-vurdering.

Forslagsstillere: Martin Banke Jensen og Rune Bohm.

Vi stiller hermed forslag om at hæve andelskronen til 10,75. Dette kan gøres ved at overgå til en valuar-vurdering af vores ejendom. For både nuværende og kommende andelshavere er det vores klare mening, at vores samlede nytte/glæde vil maksimeres herved. Dette begrundes i:

- Det er imod andelstanken, at vores venteliste står stille.
- Billige og bedre lånemuligheder. Lån billigt til eks. indfrielse af dyre lån, køb af ny bil, møbler, sommerhus, fritidshus, køkken, bad etc.
- Der skabes en naturlig motivation for nuværende andelshavere til at fraflytte A/B Bergthora.
- Vi bliver isoleret, hvis vi ikke overgår til privat vurdering.
- Man kan altid, hvis man ønsker det, sælge sin andel billigere.

Dirigenten bemærkede, at forsamlingen ikke kan vedtage en andelskrone på 10,75, da det vil kræve en højere vurdering end den som er fremlagt på generalforsamlingen. Forsamlingen kan derimod stemme ja eller nej til en valuar-vurdering, som kan anvendes som værdiansættelse til næste generalforsamling.

Der var enkelte spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- Hvad er bestyrelsens holdning til en valuar-vurdering? - Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen synes ikke at en yderligere opskrivning af andelskronen er en god idé. Hvis ejendommens værdiansættelse sker til markedspris, vil dette skabe stor usikkerhed bl.a. ved ændrede konjunkturer.
- Det er ikke værd at betale kr. 25.000 - 40.000,- for en valuar-vurdering.

Forslaget blev forkastet med 6 stemmer for og 90 imod.

5.2. Forslag vedr. skattepligt.

Forslagsstiller: Jan Rostock.

For at imødegå den uafklarede skattepraksis vedr. ophør af foreningens erhvervmæssige virksomhed (salg af den sidste lejelejlighed).

Foreningen må ikke sælge den sidste lejelejlighed, men ændre den til ejendomsfunktionær bolig / eller det pålægges bestyrelsen at finde anden mulig løsning, evt. udlejning af "noget kælder".

Begrundelse: Som sikkerhed for at den erhvervsmæssige virksomhed aldrig ophører.

Forslaget blev vedtaget med 95 stemmer og ingen imod. 1 undlod at stemme.

5.3. Bestyrelsens forslag til omprioritering af foreningens lån.

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at ændre/konvertere prioritetslån, såfremt enten renten kan nedbringes eller hovedstolens kontantværdi kan nedbringes. For rentetilpasningslån bemyndiges bestyrelsen til ekstraordinært at konvertere/ ændre dette, hvis bestyrelsen finder at en undladelse vil påføre foreningen tab.

Ønsker bestyrelsen at konvertere et lån, skal den udsende et nyhedsbrev herom minimum 1 uge forinden.

I tilfælde hvor bestyrelsen ekstraordinært finder det nødvendigt at konvertere et rentetilpasningslån, skal bestyrelsen hurtigst muligt og senest 4 dage efter, orientere foreningens medlemmer ved opslag, at der er sket en ændring/konvertering af lånet".

Der var et enkelt spørgsmål til forslaget:

- Hvem i bestyrelsen har kompetence til at vurdere disse lånesager? - Svar fra bestyrelsen: Vi rådfører os med administrator, som har økonomer ansat.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.4. Forslag vedr. afdragsfrie lån.

Forslagsstiller: Jan Rostock.

Forslaget skal ses i forlængelse af ovenstående forslag.

Optagelse af afdragsfrie lån kan kun ske efter debat og vedtagelse på generalforsamlingen.

Administrator oplyste, at det må være foreningens samlede afdrag på alle lån, som er interessant og ikke om nogle lån er uden afdrag og andre lån har et stort afdrag. Et mål for foreningens opsporing er afdragets procent af foreningens restgæld.

Forslaget blev forkastet med 17 stemmer for og 52 stemmer imod. 27 undlod at stemme.

5.5 Forslag fra bestyrelsen. Ændring af vedtægterne. Pant og udlæg.

I foråret 2004 blev den nye lov om pant og udlæg i andelsboliger vedtaget i Folketinget. Loven skulle være trådt i kraft 1. januar 2005, men blev udskudt til den 1. februar 2005.

Foreningens vedtægter skal naturligvis tilpasses så de er i overensstemmelse med loven. Alle nedenstående ændringer er alle af lovmæssigt karakter.

(Ny § 7.1) Der kan foretages arrest og udlæg i en andel, og andelshaveren kan pantsætte sin andel. Andelshaverens ret til at pantsætte sin andel kan ikke begrænses. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

Nuværende § 15a - Garanti for lån - udgår.

(Ændring af § 17.5) Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver, og eventuelle andre ret-tighedshavere. Foreningen kan kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. Inden afregning af den fraflyttende andelshaver og eventuelle pant- eller udlægshavere, er foreningen berettiget til at anvende salgsprovenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån eller kaution, således at garantien/kautionen kan frigives. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtigelser. Såfremt afregningen sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overtagelsen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, men kan først vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

5.6. Forslag fra bestyrelsen. Ændring af vedtægterne. Børneventelisten.

(Ændring af § 14.2, litra c) Hjemmeboende børn, d.v.s. børn, der har folkeregisteradresse hos forældrene, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Børn kan først komme i betragtning efter deres fyldte 18. år. Hvis barnet efter sit fyldte 18. år har været fraflyttet foreningen, kan pågældende ikke komme i betragtning under denne bestemmelse.

Præciseringer vedrørende børneventelisten skal ses som beslutninger til at imødegå misbrug af bestemmelsen. Bestyrelsen har altid administreret efter disse regler.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget.

- Det bør være muligt at få en bolig selv om man som ung kortvarigt har været fraflyttet ejendommen og herefter flyttet hjem igen.
- Hvad med uddannelse eks. journalist i Århus m.m. Så fraskriver man sig retten til en bolig.
- Hvor hurtigt bevæger børneventelisten sig? - Svar fra bestyrelsen: Der sælges kun 1-2 lejligheder årligt fra listen, da de fleste lejligheder går til sammenlægning.
- Vi begrænser vores børns muligheder med denne ændring.
- Hvad med en grænse på 25 eller 30 år?

Forsamlingen inkl. forslagsstillere var enige om et ændringsforslag, som erstatter forslagsstillers tilføjelse til bestemmelsen.

"Barnet kan ikke opskrives på børneventelisten efter sit fyldte 18. år. Efter sit fyldte 30. år slettes

barnet af listen. Barnet mister ikke sin plads på børneventelisten, selv om barnet har været fraflyttet foreningen efter sit fyldte 18. år".

Forslaget blev vedtaget med 60 stemmer for og 2 imod. 10 undlod at stemme. Forslaget kan dog først vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

5.7. Forslag vedr. bytteret.

Forslagsstiller: Jan Rostock.

Forslag til ændring af vedtægterne vedr. bytteret § 14, stk. 2a.

Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie eller til søskende, ved bytning med anden andelslejlighed ind - eller eksternt, eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelse har haft fælles husstand med andelshaveren.

Begrundelse: Hvorfor begrænse egne og andre andelshaveres muligheder på grund af venteliste og sorte penge? Enten har vi venteliste eller også har vi "frit" salg. Bytteretten udhuler ventelisten.

Forslaget blev forkastet med 12 stemmer for og 48 stemmer imod. 12 undlod at stemme.

5.8. Forslag fra bestyrelsen vedr. bytteret.

(Ændring af § 14.2, litra a) Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie eller til søskende eller til en person, der i mindst 2 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren. Derudover har andelshaver bytteret til lejebolig i egentlig udlejningsejendom, anden andelsbolig eller ejerbolig, hvor der tages varigt bo.

Præciseringer vedrørende bytteret skal ses som beslutninger til at imødegå misbrug af bestemmelsen. Flere har byttet med en udlejet ejerlejlighed, som man herefter er flyttet fra. Denne situation er ikke blevet accepteret som varigt bo af bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker ikke at begrænse den reelle bytteret, men at undgå disse situationer.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget.

- Det kan være vanskeligt at definere "varigt bo". Hvor længe er man tvunget til at bo det nye sted?
- Begrebet "varigt bo" kan ikke håndhæves.
- Det er en god idé af bestyrelsen, da det indsnævrer mulighederne for misbrug.
- Det må være en fordel for andelshaverne, hvis der ikke er begrænsninger i bytteretten.
- Hvorfor skal man have boet i lejligheden i 2 år, hvorfor ikke 1 år? - Svar fra bestyrelsen: På den måde undgår vi indflytninger, som er proforma.

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 7 imod. 15 undlod at stemme. Forslaget kan dog først vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

5.9. Forslag vedr. dirigent.

Forslagsstiller: Jan Rostock.

Præcisering af vedtægterne vedr. dirigent m.v. (ændring af § 27, stk. 1).

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat (ingen af disse 2 personer må have økonomiske interesser - ud over almindelig andelshaver). Dette godkendes af dirigent og underskrives af dirigent og bestyrelse. Referatet skal omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Begrundelse: Når dirigent og sekretær er den samme, godkender dirigenten sit eget referat. Bestyrelsens underskrifter skal alene ses som en erklæring om, at bestyrelsen er bekendt med referatets indhold og de truffe beslutninger. Præciseringen skal ses som et forsøg på at undgå misbrug.

Forslaget blev forkastet med 11 stemmer for og 35 imod. 18 undlod at stemme.

5.10. Forslag til sammenlægning af lejligheder.

Forslagsstiller: Lasse Sihm Larsen.

En sammenlægning må kun finde sted, hvis der i husstanden allerede bor mere end én person pr. rum.

I øjeblikket går næsten alle ledige lejligheder til sammenlægning og der er eksempler på, at der er unge på børneventelisten, som har ventet i flere år, selv om de har været blandt de første på listen.

Der var en enkelt kommentar til forslaget:

- Det er et urimeligt forslag. Familieudvidelse kan ske senere. Blot ved nuværende status kan sammenlægning forbydes.

Forslaget blev forkastet med 6 stemmer for og 54 imod. 3 undlod at stemme.

5.11. Forslag til etablering af festlokaler i kælderen.

Forslagsstiller: Lasse Sihm Larsen.

Etablering af festlokaler i kælderen. Dette er et koncept, som mange bolig- og andelsboligforeninger har. Det er tit man ikke har plads nok i lejligheden, når man skal afholde større arrangementer, og så ville det være rart, hvis der var et festrøm med køkken- og toiletfaciliteter til, som man kunne låne eller leje.

"Undersøge muligheden for at kunne etablere festlokaler i kælderen med køkken- og toiletfaciliteter og prisen for dette".

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Man kan ikke stå oprejst i lokalerne i kælderen. - Svar fra bestyrelsen: Der skal graves ud for at lokalerne er velegnede til dette formål.
- Det er ikke rart at bo oven på et festlokale.
- Det er en god idé, hvis de kan etableres og drives ude gener for stuelejlighederne.

Forslaget blev forkastet med 13 stemmer for og 40 stemmer imod. 11 undlod at stemme.

5.12. Forslag til etablering af træværksted i kælderen.

Forslagsstiller: Lasse Sihm Larsen.

Etablering af et træværksted i kælderen, som kunne benyttes til diverse snedker- og tømrerarbejder.

"Undersøge muligheden for at kunne etablere et (eller flere) værksteder i kælderen med lys, varme, udsugning og arbejdsborde".

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Vi har allerede nogle få og små arbejdsborde.
- Bestyrelsen: Vi har et rum ved hjørnet af Artillerivej 58. Men det skal graves ud og det er meget dyrt.
- Man kan da også forstille sig nogle loftsrums.

Forsamlingen inkl. forslagsstiller var enige om at slette ordet "kælder" i forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 37 stemmer for og 5 imod. 21 undlod at stemme.

5.13. Forslag vedr. investeringer i millionklassen.

Forslagsstiller: Per Quist Jensen, på AG's vegne.

Med baggrund i dagsordenen punkt 4 til den ekstraordinære generalforsamling i 2004, som krævede tilstedeværelse af 50% andelshavere for at godkende investeringer i millionklassen. Dette forslag trak AG og ville genoverveje det til den ordinære generalforsamling, hvilket vi har gjort og fremsender hermed et nyt forslag.

Forslag: Fremtidige investeringer i millionklassen, som ikke er vedligeholdelse af vores bygning, og samtidig kommer mindre end 50% andelshavere til gode, eller ikke alle andelshavere har brugsret til, skal vedtages ved urafstemning blandt samtlige andelshavere.

Dirigenten bemærkede, at forslaget er en ændring af vedtægternes § 26 og derfor kræver kvalificeret majoritet.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Umiddelbart virker forslaget OK, men en generalforsamling er mere demokratisk med argumenter for og imod, og folk må møde op for at få indflydelse.
- Ved urafstemning får alle medindflydelse og vi undgår at generalforsamlingen kan kup-

pes ved tilstrækkeligt stort fremmøde af en gruppe.

Forsamlingen diskuterede forløbet omkring afstemningerne om loftsprojektet på generalforsamlingerne i 2004.

Forslaget blev forkastet med 18 stemmer for og 39 imod. 12 undlod at stemme.

5.14. Forslag til reservationssystem til vaskeriet.

Forslagsstiller: Martin Banke Jensen.

Jeg stiller hermed forslag om et reservationssystem til vaskeriet.

Det er utrolig træls at gå hele vejen til vaskeriet, for blot at opdage at alle maskiner er optaget. Med et reservationssystem, hvor man samtidig kan se aktuel status på maskinerne, vil dette kunne undgås.

Vores vaskerileverandør (Nortec) har et internetbaseret reservationssystem, som jeg foreslår en arbejdsgruppe gennemgår. På baggrund af deres indstilling til bestyrelsen, kan dette evt. købes.

Nortec har til mig oplyst, at deres system koster ca. kr. 25.000,-.

Man kan reservere vasketider online på internettet. Der vil også findes en terminal på vaskeriet.

Forslaget blev vedtaget med 27 stemmer for og 14 imod. 17 undlod at stemme.

5.15. Forslag til udvidelse af 5. sals lejligheder.

Forslagsstillere: Karim Stoumann, Ronni Norring og Charlotte Øberg.

Når en 5. sals beboer ønsker at inddrage loftsrummet over sin lejlighed, skal beboeren selv afholde udgifterne til indretning af loftsarealet til beboelse. Det foreslås hermed, at 5. sals beboeren køber arealet til den fastsatte andelsværdi, men betaler en boligafgift svarende til 50%, da det reelt kun er et loftsrum beboeren disponerer over. Tilsvarende kan nævnes, at der betales kr. 103,- pr. måned af de beboere, der i øjeblikket lejer de gamle vaskekældre, hvilket svarer til 50% af boligafgiften.

Dette forslag dækker - som principgodkendelse - for lejlighederne Leifsgade 9, 5.th., Leifsgade 11, 5.tv. og Bergthorasgade 53, 5.th. Hvis der senere er andre 5. sals lejligheder, der vil gennemføre en lignende udvidelse af deres lejlighed, skal det være ud fra samme princip og samme arkitektoniske løsning. En naturlig forudsætning for en loftsudvidelse er, at Københavns Kommune godkender udvidelsen.

Som et lille bidrag fra andelsboligforeningen, søger vi om tilladelse til at bruge det stillads foreningen skal etablere i forbindelse med det kommende facadevedligehold, således at vi ikke skal have stillads op 2 omgange.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Ved videresalg er det urimeligt med kun halv kvadratmeterpris i boligafgift.
- Når forbedringerne er nedskrevet efter 20 år kunne man kræve fuld boligafgift.
- En god idé med ren egenfinansiering.
- Det er en meget stor investering i et rådt loftsrums, så det er ganske rimeligt med halv boligafgift.
- Hvordan er afskrivningsreglerne på disse loftsarbejder? - Svar fra bestyrelsen: Der er ingen faste regler. Bygningsdele bliver normalt ikke nedskrevet, ellers lange afskrivningstider.
- Dette forslag ligger tæt op ad det oprindelige forslag fra sidste år, men denne gang udelukkende med egenfinansiering.
- Ingen byggeudgifter må betales af foreningen. Det er 100% egenfinansiering. Det vil være mest rimeligt med 100% boligafgift.

Forslaget blev vedtaget med 47 stemmer for og 7 stemmer imod. 6 undlod at stemme.

6. Valg af bestyrelse.

Rasmus Petersen blev nyvalgt som formand for 2 år.

Kim Kreutzfeldt blev nyvalgt (bestyrelsesmedlem) for 2 år.

Katrine Skaar blev nyvalgt for 1 år.

Erik Rasmussen er på valg i 2006.

Flemming Nielsen er på valg i 2006.

Martin Banke Jensen blev valgt til suppleant.

Rune Bohm blev valgt til suppleant.

Der var akklamation fra salen til afgående formand Kim Kreutzfeldt for mange års arbejde.

7. Valg af repræsentanter til Bryggenet.

Ronni Norring og Asger Jeppesen blev valgt.

8. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt.

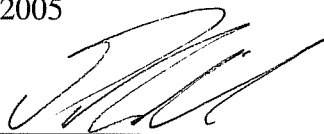
a: Tak til afgående bestyrelsesmedlemmer.

Der var akklamation fra salen til alle afgående bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 00.00.

ref/Preben Løth, København, 3. juni 2005

Dirigent:



I bestyrelsen:

