

A/B Bergthora

Referat af ordinær generalforsamling Mandag den 24. april 2006, kl. 19.00 i Islands Brygges Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 121 stemmeberettigede andele ud af en total på 217 andele. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth. Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S var repræsenteret ved Geertje Engelholm.

Bestyrelsesformand Rasmus Strange Petersen 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.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Rasmus Strange Petersen aflagde bestyrelsens beretning.

Drift og vedligeholdelse:

I løbet af året har der været gang i mange forskellige arbejder, der er malet hovedtrapper i Gunløgsgade, hvor der mangler 5 opgange, som bliver malet i år. Der er lavet lys på 7-8 køkkentrapper og arbejdet fortsætter ufortrødent til alle 23 opgange er gennemgået.

De sidste kældre er ryddet, gulvene er repareret og afslutning på udskiftning af de rådskadede bærende bjælker er gennemført. Isolering i kældrene er afsluttet, på nær i midtergangen, hvor Bergthorasgade mangler. Opsætning af kælderrum har pågået siden februar og forventes afsluttet i april måned. Beboerne i Bergthorasgade har påbegyndt rydning af loftsrum og nedflytning i kældrene.

Vores varmecentral har fået et tiltrængt eftersyn og deraf følgende gennemgang for optimal funktion.

Kælderrum:

De, der færdes jævnlige i gårdportene har formentlig bemærket en del jerngitre. Disse gitre er væggene til de nye kælderrum og er netop nu ved at blive taget i brug af beboerne i Bergthorasgade. Der etableres ikke kælderrum til alle, men der er mulighed for det, når behovet opstår, så alle fortsat har et rum, selv om hele loftsarealet skulle blive inddraget til 5. sals udvidelser. De sidste bure i Gunløgsgade bliver monteret inden månedens udgang.

Ny vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen startede med store ambitioner for flere forskellige projekter, og som man kunne læse i august nyhedsbrevet, havde vi planlagt en opdatering af vedligeholdelsesplanen med efterfølgende offentliggørelse i løbet af efteråret. Det lykkes som bekendt ikke, men vi glemte ikke projektet og har arbejdet på det løbende hele året og kan nu præsentere det for Generalforsamlingen. Forslaget til vedligeholdelsesplan skal ses som understøttelse til vores budgetforslag.

I korte træk handler det om at holde bygningen i den gode stand, den er i nu. Vi kan sagtens finde projekter til 4-5 mio. kr. hvert år, hvis det er det vi vil. Det er det dog ikke; vi fik i år 2000 udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der tog højde for stort set alt, inkl. levetiden på eks. facaden. Ud fra denne plan, omregnet til 2006 priser, har vi opstillet et vedligeholdelsesbudget på 2,5 mio. kr. om året. Det er så tanken at vi de fleste år bruger mindre end 2,5 mio. kr. og derved sparer op til de store reparationer som eks. facaderenovering. Vedligeholdelsesplanen vil blive præsenteret med flere detaljer under behandling af årets budget.

Der er dog arbejder, som allerede er planlagt, der ikke kan/bør pilles ved:

- Borebillebehandling starter så snart beboerne har ryddet deres loftsrum. De første opgang er varslet og de næste følger så snart Troax er færdige med etablering af kælderrum.
- Der foregår stadigvæk isolering i kældrene og håndværkerne startede lige efter påske på renovering af vaskekældrene. Dvs. at de pudser væggene op, skifter vinduesoverliggen, der er meget rusten og isolerer loftet.

Vandmålere:

I løbet af august og september 2005 fik vi nedlagt de gamle koldtandsrør på badeværelserne og installeret individuelle koldtandsmålere samt udskiftet varmtvandsmålere. Detaljerne er endnu ikke på plads, men det er idéen at vi nu skal til at betale individuelt for det kolde vand.

Vaskeriet:

Som de fleste nok har bemærket er betalingssystemet på vaskeriet blevet skiftet ud. Dette blev gjort af 2 årsager, for det første var det Generalforsamlingens beslutning sidste år, i beslutningen lå der at blandt andet at man skulle kunne se hvilke maskiner, der er frie, via internettet; for det andet var det gamle system forældet, dyrt at holde ved lige og virkede ikke altid. Det nye system har også gjort administrationen nemmere for os selv og Boligexperten.

Sammenlægninger:

I august havde vi 5 mulige sammenlægninger tilbage, før vi nåede Generalforsamlingens loft på 100 store lejligheder. Den sidste sammenlægningslejlighed blev solgt lige før påske, vi har derved ikke flere potentielle sammenlægninger. Der bør derfor nu komme gang i såvel den interne- som børneventelisten.

Tagbranden nytårsnat:

Branden blev antændt af en nytårsraket, der satte sig fast i taget. Der skete heldigvis ikke nogen personskade, men der er mange lejligheder, der er alvorligt vandskadet. Vandskaderne efter branden har vist sig at være mere omfattende end først antaget, det vides derfor ikke hvornår de berørte beboere kan flytte hjem igen.

Der skal endnu engang lyde til stort tak til vores ansatte, der har ydet, og fortsat yder, en stor indsats lige fra støtte til enkelte beboere til koordinering mellem alle parter i forbindelse med oprydningen og genopbygningen.

Omlægning af lån:

16. september 2005 kunne I, på opslag i opgangene, læse at bestyrelsen havde besluttet at omlægge vores 5% Nykredit 2032 lån. Restgælden på dette lån var pr. 30. juni 2005, 8.221.506 kr. Lånet blev omlagt til et 4% 20 årigt Nordea lån. Omlægningen gav os en rente besparelse på ca. 90.000 kr. det første år. I lånets levetid kommer vi til at spare ca. 4,5 mio. kr.

Opfølgning på Generalforsamlingens beslutninger sidste år:*Forslag til etablering af træværksted:*

Bestyrelsen har gennemgået foreningens arealer for et egnet sted til etablering af træværksted eller andet hobby rum. Det eneste lokale vi har fundet er i kælderen under Artillerivej. Det vil blive meget dyrt at indrette lokalet, bl.a. fordi betongulvet skal sænkes 30 cm. Da der er meget lyd, vil lokalet kræve en form for lydisolering, da det ellers vil være til gene for stuebeboerne. Endelig er det det eneste lokale vi har til vinteropbevaring af havestole, bænke og grill.

Reservationssystem til vaskeri:

Betalingssystemet er udskiftet, se andetsteds i denne beretning.

Udvidelse af 5. sals lejligheder mod loftet:

Der er blevet solgt 12 loftsarealer til udvidelser. Yderligere oplysninger kan ses på vores hjemmeside under punktet loftsprojekt.

Reduktion af bestyrelsen:

Som resultat af et sagsanlæg fra Rone (suppleant) som andelshaver mod foreningen i forbindelse med et lejlighedssalg, besluttede bestyrelsen på sit møde den 26. september at suspendere Rone fra bestyrelsen, så længe sagen ikke var afsluttet. Suspensionen blev ophævet den 11. november, men Rone har valgt ikke at reagere på dette. Vi har således ikke set ham i bestyrelsen siden 26. september.

Beretningen blev godkendt med 120 stemmer for og 1 imod.

3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.

Geertje Engelholm fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik årsregnskabet for 2005.

Driftsresultatet før afdrag udviste et underskud på kr. 900.869,-, årets afdrag på prioritetsgæld var på kr.1.055.497,-, hvorefter nettoresultatet udviste et underskud på kr. 1.956.366,-. Dette resultat var bedre end det budgetterede underskud på kr. 2.786.000,- for 2005.

Foreningens egenkapital før værdireguleringer andrager kr. 52.646.440,- på baggrund af den offentlige vurdering af ejendommen pr. 1. oktober 2004, som er vurderet til kr. 89.800.000,-. Efter regnskabet afslutning har bestyrelsen fået udarbejdet en valuarrapport, hvor ejendommens konstante handelspris vurderes til kr. 261.000.000,-. Den maksimale andelskrone ved denne vurdering andrager kr. 41,50. Bestyrelsen forslår en andelskrone på 20,00.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet:

- Der er en udgift til gaver ca. kr. 14.000,-. Hvad dækker dette beløb? - Svar fra bestyrelsen: Der er givet gaver til den afgående formand og bestyrelsesmedlemmer sidste år (3 stk.). Der er indkøbt en julekurv til bestyrelsesmedlemmer og ansatte i foreningen.
- Der er en stigning i viceværtudgifterne. - Svar fra revisor: Der er tale om en almindelig lønstigning efter overenskomsten.

Regnskabet excl. værdiansættelsen blev enstemmigt vedtaget.

Forsamlingen behandlede herefter diverse forslag til værdiansættelse, hvilket gav en del spørgsmål og kommentarer:

- Det er fristende at benytte den nye valuarvurdering, da det giver en højere værdi af de enkelte andelslejligheder og derfor et højere belåningsgrundlag til billige lån i bankerne. Men der er både fordele og ulemper. Vores andelskrone er allerede steget 8 gange siden vores stiftelse. Vi har et socialt ansvar og en meget høj andelskrone udelukker folk med få midler til at købe en bolig i vores ejendom. At benytte valuarvurderingen kunne gøre vores forening til et spekulationsobjekt. Formålet er ikke at score kassen, men at have et sted at bo. Hvis vi beslutter os for valuarvurderingen, skal vi altid benytte denne vurderingstype og dette er en årlig omkostning for foreningen.
- Hvordan kan bestyrelsen bestille en valuarrapport, når sidste års generalforsamling nedstemte forslaget? - Svar fra bestyrelsen: På Bryggen har der været afholdt mange ekstraordinære generalforsamlinger, hvor de øvrige foreninger har valgt valuarvurderinger. Bestyrelsen har herefter besluttet at benytte kr. 12.500,- (halv pris) for at få fakta på bordet, så der kommer mere indhold i debatten. Vedtager vi at benytte valuarrapporten i aften, skal vi betale yderligere kr. 12.500,- til valuaren.
- Sidste år fortalte bestyrelsen, at man ikke ønskede den maksimale vurdering, da der fremover skulle renoveres meget på ejendommen. - Svar fra bestyrelsen: Sidste års forslag var på baggrund af den offentlige vurdering og der var derfor kun plads til en relativ lille hensættelse. I år foreslår bestyrelsen en valuarvurdering anvendt og det giver en væsentlig større hensættelse.
- Det er fuldstændig ligegyldigt hvad andre foreninger på Bryggen gør - dette handler om vores forening og vores principper.
- BG-Bank har i en avisartikel udtalt, at man skal være meget forsigtig med værdiansættelsen på baggrund af en valuarvurdering, idet en rentestigning kan medføre et fald i ejendommens værdi. Det er en risikofyldt vurderingsform.
- Det kræver flere penge på bordet, hvis man skal ind i foreningen, men vil sandsynligvis også øge mobiliteten her i Bergthora.
- Hvis andelsboligen stiger i værdi, vil boligydelsen til pensionister falde. - Svar fra Preben Løth: Har man formue inkl. værdi af andelsboligen, der overstiger kr. 633.900,-, får den del af formuen, der overstiger denne grænse, betydning for opgørelsen af indkomstgrundlaget og derfor størrelsen af boligydelsen for pensionister.

- Hvorfor har så mange noget imod højere andelsværdier?
- Hvis andelsværdien stiger til 20,00 i år, hvad vil den så stige til næste år?
- Der er ikke meget bevægelse blandt boligerne. Den eksterne venteliste er stadig lukket. En højere andelsværdi kunne måske sætte gang i handlerne.
- Ved højere andelsværdier kan det blive et problem for børneventelisten. Når børnene fylder 18 år skal de ud og låne store summer.
- Vi holder priserne kunstigt nede, så folk bliver boende og afventer en prisstigning. Hvis prisen på boligerne stiger, vil det medføre flere salg.
- En andelskrone på 20,00 svarer som udgangspunkt til udgiften ved at bo i en kollegielejlighed.
- Hvorfor er det forbudt at tjene penge på salg af en bolig? Det gør man overalt på boligmarkedet i øjeblikket.
- Det er problematisk for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet med det høje boligpriser.
- Man tager da netop hensyn til ventelisterne ved at sætte andelskronen i vejret, da dette vil få flere til at flytte.
- Når man forøger belåningsgrundlaget, kan folk bedre låne til forbedring af boligen.
- Er der en risiko for foreningen, hvis andelshaverne gældsætter sig voldsomt? - Svar fra Preben Løth: Nej, i værste fald kan andelsboligen blive tvangssolgt, men det påvirker ikke foreningens økonomi. En ny andelshaver vil herefter flytte ind og betale boligafgift.
- Hvis folk skal låne flere penge for at købe en lejlighed i vores forening, vil de have færre penge til rådighed til at betale for fremtidige forbedringer på ejendommen.
- Den nye lov om pant og udlæg gjorde det muligt at begære udlæg i en andelsbolig. Men hvis værdien af andelsboligen er steget, kan andelshaveren måske lettere redde sin sag. Ved højere andelsværdi kan folk låne til at få bygget lejligheden ud op mod 5. sal eller til forbedringer i lejligheden.
- Vi bør følge udviklingen på det øvrige boligmarked og ikke holde prisen nede. Vi sætter penge til for at andre kan købe billigt.

Medlemmerne stillede flere ændringsforlag til fastsættelse af andelskronen, men i første omgang skulle generalforsamlingen tage stilling til om valuarvurderingen skulle benyttes:

For brug af valuarvurderingen stemte 83 og 33 stemte imod. 4 undlod at stemme.

Forslag om en andelskrone på 30,00:

Forslaget blev forkastet med 12 stemmer for og 107 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Forslag om en andelskrone på 27,50:

Forslaget blev forkastet med 17 stemmer for og 103 stemmer imod.

Forslag om en andelskrone på 25,00:

Forslaget blev vedtaget med 65 stemmer for og 54 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er således 25,00.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Revisor gennemgik budgettet for 2006, der medfører en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1. juni 2006.

Der er budgetteret med kr. 4.500.000,- til renovering i henhold til foreningens driftsplan for 2006 og til generel reparation og vedligeholdelse.

Der forventes et underskud på driftsbudgettet på kr. 1.432.000,- før afdrag og et underskud på kr. 2.580.000,- efter afdrag.

Herefter gennemgik bestyrelsen vedligeholdelsesplanen (vedlagt referatet).

Der var flere spørgsmål og kommentarer til budget og vedligeholdelsesplan:

- Har vi overvejet at skifte til termoruder? - Svar fra bestyrelsen: Det bliver en væsentlig dyrere løsning, når der i budgettet indregnes etableringsudgifter og efterfølgende driftsudgifter.
- Det er et fornuftigt budget. Der bør i næste års regnskab være ekstraordinære poster, så man kan se den reelle drift og den ekstraordinære vedligeholdelse.
- Bestyrelsen: Vi er helt enige. Vedligeholdelsesplanen bør gøres mere synlig.

Budgettet blev vedtaget med 100 stemmer for og 2 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

5. Forslag.

5.1. 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”.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

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

På den ordinære generalforsamling den 28. april 2005 blev forslaget enstemmigt vedtaget, men fremmødet var ikke tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse.

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) Overdragessummen 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 og endeligt vedtaget.

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

På den ordinære generalforsamling den 28. april 2005 blev forslaget vedtaget med 60 stemmer for og 2 imod. 10 undlod at stemme. Men fremmødet var ikke tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse.

----- oOo -----

(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.

Forsamlingen inkl. forslagsstiller 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 67 stemmer for og 13 stemmer imod. 5 undlod at stemme. Forslaget er herefter endeligt vedtaget.

5.4. Forslag fra bestyrelsen vedr. bytteret.

På den ordinære generalforsamling den 28. april 2005 blev forslaget vedtaget med 50 stemmer for og 7 imod. 15 undlod at stemme. Men fremmødet var ikke tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse.

----- oOo -----

(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.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

5.5 Forslag fra bestyrelsen til oprydning på den interne venteliste.

Bestyrelsen foreslår at alle der har fået sammenlagt lejligheder bliver slettet fra den interne venteliste, da de har fået en bedre bolig. Efter oprydning på den interne venteliste, kan de slettede skrive sig op igen, hvis de fortsat ønsker at stå på listen. De vil naturligvis blive placeret nederst på listen.

Motivation: Få et retvisende billede af den interne venteliste samt ikke at forfordele andelshavere med sammenlagte lejligheder.

Forslaget blev vedtaget med 80 stemmer for og 3 stemmer imod.

5.6. Forslag fra Hanne Jensen til opsætning af tørrestativer.

Jeg vil gerne foreslå, at man får lov til at opsætte tørrestativ uden for et af vinduerne ud mod gården. Der er mange, der bruger vaskemaskine og som derfor tørrer tøj i lejlighederne. Set i lyset af branden, står det jo helt klart, hvor alvorligt det kan være med svampe og fugtskader, dårligt indeklima og hvad deraf følger. Der er godt nok tørrestativer i gården, men det er de færreste, der bruger dem om vinteren, og om sommeren er det som regel ikke til at opdrive en plads.

Bestyrelsen siger OK for forslaget, men stativerne skal være ens.

Forslaget blev vedtaget med 76 stemmer for og 6 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

5.7. Forslag fra Jytte og Henrik Levring om etablering af fransk altan.

Kommunen har givet os byggetilladelse til etablering af en fransk altan i et to-fags vindue ud mod gaden, men henstiller til, at alle franske altaner i ejendommen udføres efter de samme principper af hensyn til helhedsindtrykket.

Vi forslår derfor, at andelshavere der ønsker en fransk altan, selv ansøger og betaler udgifterne til etablering og måske også bruger ejendommens håndværkere.

Bestyrelsen er positiv for forslaget, og stilen skal være som de franske altaner mod gård og farven skal være den samme som vinduerne mod gade. Alle fremtidige altaner skal overholde dette.

Bestyrelsen skal give fuldmagt i hver enkelt sag, inden der kan søges hos kommunen. Bestyrelsen ser på andelshaverens tegninger og godkender projektet.

Forslaget blev vedtaget med 81 stemmer for og 2 stemmer imod.

5.8. Forslag fra Stoumann og Norring/Larsen om etablering af altan mod gade.

Der er tale om samme argumentation som forslag 5.7., men om etablering af altaner mod gade i loftsarealet til lejlighederne Leifsgade 9, 5.th. og 11, 5.tv.

Forslaget blev vedtaget med 82 stemmer for og ingen stemmer imod. 1 undlod at stemme.

5.9. Forslag fra 5. sals andelshavere til etablering af altan mod gade i loftsudvidelse.

Samme argumentation som forslag 5.7 og 5.8.

Forslaget blev vedtaget med 82 stemmer for og ingen stemmer imod. 1 undlod at stemme.

5.10. Forslag fra Johannes Bo Nielsen om reovering af bagtrapper.

Forslagsstiller trak forslaget tilbage, da bestyrelsen oplyste, at der i budgettet var afsat penge til reovering af bagtrappen.

5.11. Forslag fra Johannes Bo Nielsen om udskiftning af ejendommens vinduer til termovinduer.

Måske kunne bestyrelsen få dette ind i vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen oplyste, at de enkelte lejligheder for egen regning kan udskifte til termovinduer og få udgiften ind som forbedring af lejligheden jfr. ABF's regler. Udgiften for et tre-fags vindue andrager ca. kr. 9.000,-.

Forslagsstiller ønskede ingen afstemning.

6. Valg af bestyrelse.

Katrine Skaar blev genvalgt for 2 år.
Martin Banke Jensen blev nyvalgt for 2 år.
Thomas Ter-Borch blev nyvalgt for 2 år.
Rasmus Strange Petersen er på valg (formand) i 2007.
Kim Kreutzfeldt er på valg (bestyrelsesmedlem) i 2007.

Erik Rasmussen blev valgt til suppleant for 1 år.

7. Valg af repræsentanter til Bryggenet.

Der blev ikke foretaget valg, da der var usikkerhed om antallet af nuværende repræsentanter til Bryggenet.

8. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.
Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt.

a: Referat af generalforsamling.

Fire ugers fristen til fremsendelse af referat jfr. foreningens vedtægter bør overholdes.

b: P-pladser.

Markering af p-pladser. Bergthorasgade blev i sin tid markeret op. Nu overtager Københavns kommune vejvedligeholdelsen.

c: Tak til Kenneth og Storm.

Tak for hjælpen i forbindelse med tagbranden til Kenneth og Storm, men også til alle andre, som har hjulpet.

d: Skraldespande.

Kunne der opsættes skraldespande rundt om bygningen til ispapir m.m.? - Svar fra vicevært: De blev oprindeligt brugt som skraldespande for folks dagrenovation, så de blev fjernet igen.

e: Emhætter.

Udtræk til emhætter anbefales af kommune. Hvorfor er det så ikke tilladt i vores ejendom at gå ud gennem ydervæggen? Bestyrelsen undersøger problemet.

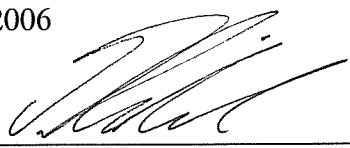
f: Knallerter.

Vil det være muligt at parkere knallerter i gården? Bestyrelsen undersøger problemet.

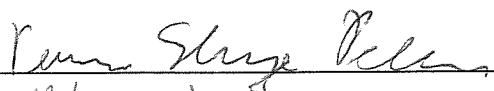
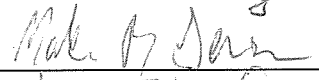

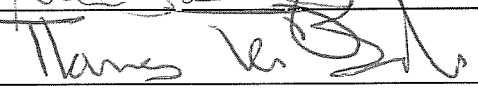
Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.55.

ref/Preben Løth, København, 19. maj 2006

Dirigent:



I bestyrelsen:

21.767 – A/B Bergthora

Tillæg til årsrapport for 2005

På generalforsamlingen den 24. april 2006 blev det besluttet at gøre brug af den valuarvurdering, som bestyrelsen havde bestilt og andelskronen blev fastsat til 25,00.

Ejendommen er vurderet den 9. april 2006 af valuar Jytte Bille, Jytte Bille Erhverv ApS, Postboks 520, 4200 Slagelse til **kr. 261.000.000.**

Andelskonens værdi pr. 31. december 2005 kan derfor, i henhold til "Lov om Andelsbolig Foreninger og Andre Boligfællesskaber" §5 stk. 2 litra b, opgøres som følger:

Egenkapital pr. 31. december 2005 iflg. årsrapport for 2005		52.646.440
Regulering af ejendom:		
Ejendom til valuarvurdering pr. 9. april 2006	261.000.000	
Ejendom til årsvurdering pr. 1. oktober 2004	<u>-89.800.000</u>	<u>171.200.000</u>
		<u>223.846.440</u>
Værdiregulering		<u>-88.501.440</u>
Reguleret egenkapital		<u>135.345.000</u>
Reguleret egenkapital	<u>135.345.000</u>	= <u>25,00</u>
Andelsindskud	5.413.800	

København, den 8. maj 2006
 Alsø & Breinholt
 Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Winther
 Statsautoriseret Revisor

Vedligeholdelsesart	Periode	2006 Budget	2007 Budget	2008 Budget	2009 Budget	2010 Budget	2011 Budget	2012 Budget
Hovedtrappemaling	2006 April	437.500						
Køkkentrapperenovering, 6 trapper/år ? Pris: 46.000 eksl.moms/stk.			345.000	362.250	380.363	399.381	419.350	440.317
Køkkentrapperepos renovering i fbm kældertrapper tages i brug			225.000	236.250				
Betonportaler over døre.		375.000						
Fortov & dræn i Bergthorasgade		1.625.000						
Dræn og reparation af murværk Leifsgade & Gunløgs-gade (Er betalt).	Afsluttes forår 2006	0						
Vaskekælder - lukning af kloakker	2006 forår	1.437.500						
Pulterrum kælder	2006/2007	309.375						
Borebillebehandling, loft	2006 forår	281.250						
Reparation træværk, gård		18.750	19.688	20.672	21.705	22.791	23.930	25.127
Facaderenovering - forventet holdbarhed: ca. 2007 Forår/9-10 år.			6.875.000					
Øvrig vedligehold (5% stigning/år)		400.000	420.000	441.000	463.050	486.203	510.513	536.038
Konkrete udgifter til vedligehold for året:		4.884.375	7.884.688	1.060.172	865.118	908.374	953.793	1.001.482
Afsættelse i budget til vedligehold (3% stigning/år)		2.500.000	2.575.000	2.652.250	2.731.818	2.813.772	2.898.185	2.985.131
Over/underskud for det enkelte år:		-2.384.375	-5.309.688	1.592.078	1.866.700	1.905.398	1.944.393	1.983.649
Vedligeholdelseskonto		-2.384.375	-7.694.063	-6.101.984	-4.235.285	-2.329.887	-385.494	1.598.154