

A/B Bergthora**Referat af ordinær generalforsamling
Mandag den 11. april 2011, kl. 19⁰⁰
Islands Brygges Kulturhus**

I alt var repræsenteret stemmeberettigede 65 andele, heraf 11 ved fuldmagt ud af en total på 219 andele. Et yderligere medlem ankom til dagsordenens punkt 5.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved administrator Ken Jeppesen (KJ).

1. Valg af dirigent og referent

Rasmus Strange Petersen (RSP) blev valgt til dirigent, mens Ken Jeppesen blev valgt til referat.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med A/B Bergthoras vedtægter og godkendte dagsordenen. Beslutninger om vedtægtsændringer skal jf. foreningens vedtægter godkendes af 2/3 af de stemmeberettigede andele. Da forslag 1-5 er behandlet og vedtaget med 2/3 flertal på en tidligere generalforsamling, kan disse således endelig godkendes såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for. Forslag 6 er ikke behandlet tidligere og skal endeligt behandles på en kommende generalforsamling, såfremt de vedtages med 2/3 af de fremmødte. Forslag 7-10 er ikke vedtægtsændringer og kan besluttes ved simpelt flertal.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var som følger:

Gårdfest sommer 2010

I år fejrede vi foreningens 15 års fødselsdag med en fantastisk fest, med musik, teater, mad og drikke i gården. Teatergruppen Batida opførte stykket "Grande Finale", om et orkester der er blevet hyret til at spille ved et bryllup; på den store dag lader brudeparret så vente på sig. I ventetiden lever orkestret sit eget liv.... Både børn og voksne morede sig kosteligt. Efter teaterstykket fik vi, som bonus, Cubansk musik fra et orkester, der "lige" var på besøg hos teaterfolkene. Det hele blev skyllet ned med sodavand og fadøl og afsluttet med fællesspisning i gården og i teltet, som var sat op i tilfælde af regn – SELVFØLGELIG regnede det ikke, solen skinnede fra en skyfri himmel (vi havde faktisk ramt en af de få dage uden regn i sommeren 2010).

**BATIDA****Den Cubansk Troupé**

Der var helt fyldt op i gården, og bestyrelsen takker for den fantastiske gode stemning ved festen. Alle hyggede sig, mange hjalp til, de skal selvfølgelig specielt takkes, endelig en stor tak til Katrine som var "formand" for fest-komiteen, og til folkene fra Varmemester kontoret som endnu engang brugte masser af energi og godt humør på at vi alle kunne hygge os sammen. Mange var enige om, at vi skulle gøre det til en tradition med en sommerfest.

Drift og vedligeholdelse (Varmemesterkontoret)

Ingen generalforsamling uden en hilsen fra varmemesterkontoret. Indeværende år har budt på diverse aktiviteter og projekter. Postkasserne er sat op i alle opgange og væggene er blevet pudset og malet. Vi husker jer lige på, at selv om man har fået postkasse i bunden af opgangen, skal man stadigvæk smide sine reklamer i aviscontainerne i gården, og ikke oven på postkasserne eller på gulvet.

I år har det igen været svært at holde trapperne pæne gennem den hårde vinter, men nu hvor det er forbi med saltning af fortovene, er trapperne begyndt at se pænere ud igen.

Vi er gået i gang med at beskære/klippe buskene i gården, dermed kan vi også komme til træværket der skal males. Havemøblerne er malet, og vi sætter dem ud, når de er helt klare og vejret lidt bedre. Området omkring sandkassen er blevet færdiggjort med fliser og kunststen.

Så er vi nået til cykler i gården. Vi har efterhånden fået så mange cykler i gården, at det er blevet et problem. Det er svært at passere ved cykelkælderen i enden ved Artillerivej, hvis man skal forbi med en cykel, barnevogn eller fejmaskine. Alm. cykler, cykel-anhængere, trækvogne eller lign. skal stå i cykelkældrene eller på gaden. Ladcykler der er i brug, kan holde i gården. Ladcykler, der ikke er i brug, må ikke tage pladsen, de må flyttes enten ud på gaden eller i kælderen. Det lovede afmærkede område i gården, hvor der må holde ladcykler, er endnu ikke blevet afmærket, det vil vi gøre snarest. Er der ikke plads, henvises til cykelkælderen eller gaden. Vi holdt i det forgangne år en cykelindsamling af de cykler, der ikke længere var i brug, og vi havde besøg af Operation Dagværk som hjalp os med oprydning.

Igen i år havde vi et smukt juletræ. Træet var specielt højt, helt så højt bliver det nok ikke igen, da vi så må have en kran til at sætte det op. Efter utallige opfordringer lod vi træet stå noget længere; mange beboere synes, at det var smukt at have det flotte træ med lys stående i den mørke vintertid.

Vaskeriet

Vi har 2 gange haft hærværk på betalingsautomaten. Snak med Varmemesterkontoret hvis der er problemer, det er dyrt at få betalingspanelet repareret.

Facaderenovering og loftprojekter

Loftbyggenes lån af stillads og deres betaling heraf er endnu ikke helt afsluttet. Den nuværende bestyrelse har brugt megen tid på at udrede hvad der egentlig skete under renoveringen af facaden mht. til stilladsudgifter. Denne udredning er ikke kommet meget længere end sidste år, men som besluttet har loftbyggerne betalt det beløb de oprindeligt var blevet stillet i udsigt stilladset ville koste som et á konto beløb, restbeløbet vil vi ved hjælp af BoligExpertens juridiske afdeling søge fra A/B Bergthoras byggerådgiver. Denne sag fortsætter og bestyrelsen vil holde foreningen underrettet via bestyrelsesmøde referaterne.

Tilstandsrapport og nye renoveringer

Bestyrelsen indgik en aftale med Kuben Drift og Vedligeholdelse om teknisk rådgivning omkring ejendommen samt styring af fremtidige byggesager i begyndelsen af 2010. Vi har bedt Kuben foretage en tilstandsvurdering på tag, facader og vinduer samt udarbejde et forslag til en vedligeholdelsesplan for de næste 20 år. I tilstandsrapporten er ejendommen beskrevet som fremstående ”i generelt pæn og vedligeholdt tilstand, nogle af de vedligeholdelsesarbejder som foreningen må forvente der skal arbejdes videre med er ejendommens facader inkl. Vinduer”. Reparation af murværk op til 1. sal samt de nederste karnapper skal igangsættes nu, og bestyrelsen har bedt Kuben om indhente tilbud på projektet samt styre arbejdet når det går i gang. Bestyrelsen er, med udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen, gået i gang med at undersøge mulighederne for udskiftning af de nuværende vinduer, til termovinduer. Flere beboere har givet udtryk for at de godt kunne tænke sig termovinduer, og Kuben har fortalt os, at vi kan få termovinduer der fuldstændigt ligner vores nuværende vinduer. Et umiddelbart overslag på prisen er 15 millioner. Såfremt GF finder det interessant, vil vi få sat et prøvevindue op i en af opgangene i løbet af sommeren. En endelig godkendelse af økonomien og projektet som helhed vil først ske på GF i 2012. Bestyrelsen vil gerne diskutere et muligt vindueskift på GF under eventuelt.

Økonomi

Ifølge vores regnskab er finanskrisen officielt ovre. Såvel den offentlige, som vores valuarvurdering er steget i forhold til sidste år. Endda så meget at vi kan få andelskronen tilbage på niveauet fra 2008. Teknisk kan andelskronen stige endnu mere, men bestyrelsen anbefaler at Generalforsamlingen kun lader den stige til 32, så ingen andelshavere har tabt værdi på deres lejligheder. Den resterende værdi ønsker vi at beholde i fælleskassen, blandt andet for at kunne låne penge til nye vinduer, uden at det får negative konsekvenser for andelskronen.

Året resultat er ligeledes en god historie, med et overskud på ca. 300.000 kroner, mod de budgetteret 56.000 kroner, en del af ”ekstra” overskuddet skyldes dog et noget konservativt budget for 2010.

Den opmærksomme læser af årsregnskabet vil notere sig, at vi har fået ny valuar og nyt revisionsfirma. Valuar skiftet skyldes at vores tidligere valuar ikke længere foretager vurderinger; vores nye valuar er Erik Wiborg, der også vurderer A/B Leif. Eriks grundige gennemgang af huset og diverse papirer på huset, gør at bestyrelsen føler, at vi har fået en bedre valuar – ikke at vi var utilfreds med vores tidligere valuar – at ejendommen så også er steget i værdi gør jo ikke noget.

Revisorskiftet skyldes at vores tidligere revisionsfirma er fusioneret, så heller ikke her har vi haft noget valg. Det er dog den samme revisor som tidligere, der har revideret vores regnskab.

Køb og salg af lejligheder

Foreningen har, gennem en ejendomsmægler, solgt én lejlighed efter eksklusion af et medlem (2009/2010) og én leje-lejlighed, uden ejendomsmægler, til fuld pris.

Bestyrelsen vil lige minde om at salg gennem ejendomsmæglere stadig skal følge foreningens vedtægter og alle salgskontrakter skal godkendes og underskrives af bestyrelsen.

Betaling af boligafgift og eksklusion

Ved manglende betaling af boligafgift er proceduren: 1. En måneds manglende huslejebetaling udløser en påmindelse/rykker. 2. To måneders manglende huslejebetaling medfører inkasso. Derefter 3. Eksklusion. Bestyrelsen inddrages først ved punkt 3 (alle eksklusionsskrivelser skal underskrives af bestyrelsen). Indgår beboeren i en afdragsordning, faldes der tilbage til trin 1, såfremt afdrags-ordningen ikke misholdes.

Foreningen har ikke haft nogen eksklusioner siden sidste generalforsamling.

Bestyrelsen

Vi har ikke haft nogen udskiftning i bestyrelsen i det forløbne år. Bestyrelsesmøderne afholdes en gang om måneden med fuldt fremmøde af både medlemmer og suppleanter. Bestyrelse holder åbent hus for beboerne en gang om måneden: Den sidste mandag i måneden mellem 17:30 og 18:00.

Bestyrelsen arbejder som én gruppe; vi diskuterer og tager fælles beslutninger enten på møderne eller via mails. For at lette arbejdsbyrden og for at give et større overblik har bestyrelsen besluttet at fordele opgaverne mellem sig. Mari-Anne: 1. Svarer løbende på beboerhenvendelser til bestyrelsen 2. Køb og salg, fremleje. Katrine: 1. Beboerhenvendelser 2. Personale. Lisette: 1. Referater og indkaldelser. 2. Byggesager. Rasmus: 1. Følger økonomi. 2. Tager sig af hjemmesiden. Thomas og Steen: ad hoc opgaver.

Heldigvis synes der ikke at være mange problemer mellem beboerne, men i tilfælde af beboerklager går de gennem BoligExperten, som i 2009 overtog alt arbejdet omkring klager, advarsler og medfølgende eksklusioner, hvis husordenen ikke overholdes. Vi henstiller selvfølgelig til alle, at de selv prøver at ordne deres problemer fredeligt ved at tale sammen, før der klages videre. Vi bruger stadig noget tid på at behandle klager i enkelte tilfælde, hvor vi mener problemet kan løses ved en hurtig snak. Som bestyrelse vil vi meget hellere koncentrere os om, for foreningen, mere produktive ting. Som eksempler er der økonomien, ejendommens vedligeholdelse, og vi vil stadig gerne jævnligt udsende et Nyhedsbrev, og håber at vi får sådan et Nyhedsbrev op at stå i den kommende periode. Vi vil også gerne bruge mere tid til at organisere gården, legepladsen, fester osv.

Henstillinger til beboerne

Efter flere henvendelser fra beboere, besluttede vi i januar-februar 2011 at gøre noget ved opbevaring af ting på fællesområderne. Vi er glade for at kunne fortælle at denne oprydning gik fint, selvfølgelig med en stor indsats fra Storm, Gert og Karsten. Personalet vil herefter hver gang de ser noget på trapperne fjerne det uden henvendelse til beboerne, dette ekstra arbejde vil blive faktureret med 500 kroner, der opkræves

sammen med huslejen. HUSK at både for- og bagtrappe også skal fungere som brandudgang. Ligeledes må der IKKE ryges ude på trapperne; der følger selvfølgelig lugtskener med røgen; men nok mere vigtigt er, at vores trapper er af træ og at rygning på trapperne derfor er en virkelig brandfare. Mht barnevogne i opgangen, må disse ikke blokere postkasserne; af to grunde: 1. hvis postkasserne er blokerede går postbuddet igen 2. alle skal frit kunne tømme sin postkasse uden at skulle flytte eller støde ind i barnevogne. I de fleste opgange har man selv løst det, ved at barnevognsejerne stiller deres barnevogne pænt helt ind bag postkasserne. Når dette ikke er muligt for eksempel pgr af for mange barnevogne, har bestyrelsen sørget for at der i cykelkældrene, i begge ender af gården, er indendørsplads til barnevogne. Ved Artillerivej er rummet frit tilgængeligt, mens rummet i Leifsgade er aflåst, nøglen udleveres på varmemesterkontoret.

Bestyrelsen

A/B Bergthora

Formanden satte et par ord på den udsendte beretning som vedlægges nærværende. Man appellerede til at flere medlemmer viste interesse i at deltage i planlægningen af sommerfest og lignende arrangementer.

Ingen bemærkninger til aflagte årsberetning som dermed var taget til forsamlingens efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet samt værdiansættelsen

RSP gennemgik årsregnskabet for 2010 med uddybende kommentarer til de poster i regnskabet, der afviger markant fra budgettet.

Resultatopgørelse:

- Forsikringer:
Varslet en stigning midt på året. Der blev skiftet forsikringsselskab.
- Viceværter m.v.:
Var bevidst overbudgetteret, idet man aldrig ved hvor meget sne der falder på året og gerne vil være på den sikre side.
- Reparation og vedligeholdelse:
Overskredet, idet man har besluttet at få lavet nye hoved elkabler i kælderen, i forbindelse med flytning af elmålere fra opgangene til kælderen. Flytningen var nødvendig for at gøre plads til postkasserne.
- Vedligehold iht. vedligeholdelsesplan:
Der er ikke sat så mange arbejder i gang som håbet, da det nye samarbejde med Kuben som byggerådgiver mm. har taget lidt længere tid at få i gang, end forventet. Kuben har hjulpet foreningen med en udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, således at foreningen har et fornuftigt værktøj at disponere efter. Denne bliver selvfølgelig offentliggjort, når den er gennemarbejdet med Kuben og bestyrelsen.
- Kontorhold, porto og gebyrer:
Det er dyrere at holde kontoret, herunder porto etc. Alt sammen småting.

Aktiver:

Foreningen har mange penge stående på en driftskonto i banken. Bestyrelsen ønsker, under punkt 9: Eventuelt, en tilkendegivelse fra forsamlingen omkring medlemmernes eventuelle ønske om nye vinduer. Alternativt kan nogle af lånene nedbringes ud fra den mest økonomisk fordelagtige løsning for andelsboligforeningen.

Omkring vaskeriregnskabet gjordes opmærksom på, at vandudgiften ikke indgår i dette regnskab. Der kunne etableres en separat måler, således at vandet indgår og at vaskeriprisen dermed vil stige. Selv uden vandprisen, skal prisen stige, hvis vaskeriet skal løbe rundt i sig selv. Bestyrelsen vil regne på hvor lille en stigning, der skal til for at få vaskeriregnskabet til at løbe rundt – inklusiv vandprisen.

Bryggenet – garanti udløber og vil ikke fremgå fremadrettet.

Passiver:

Der står i regnskabet nævnt de samme lån to gange grundet regnskabspraksis. Der skyldes i alt 35 mio.

Øvrige spørgsmål:

Et medlem fik på forespørgsel bekræftet, at de to lejeboliger er solgt til andelskronen og dermed i størrelsesordenen 500.000 – 600.000.

Ingen yderligere bemærkninger til årsregnskab 2010 der blev enstemmigt godkendt.

Beregning af andelsværdien:

I 2010 var andelskronen 28,00, men bestyrelsen indstiller en andelskrone på 32,00 opgjort på baggrund af den udfærdigede valuarvurdering.

Det blev stemt om en andelskrone på 32,00.

Forslaget blev vedtaget med flertal, idet 62 medlemmer stemte for og tre medlemmer stemte imod. Andelskronen er således 32,00 og gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

RSP gennemgik budgetforslag for 2011, der medfører en stigning i boligafgiften på 4,0 % pr. 1/7 2011.

- Viceværter m.v.:
Ønsker stadig at bibeholde en pæn buffer, idet man ikke vil være afhængig af om vejret bliver med sne eller ej.
- Vedligeholdelsesplan, nederste del af facaden:
Kuben har via vedligeholdelsesplanen bl.a. omtalt, at facaden ikke har det så godt. Der er i planen afsat kr. 1,1 mio. til dette. Der er ved at blive indhentet priser fra Kuben. Projektet burde være lavet i forbindelse med facaderenoveringen, men dette blev ikke gjort. Der er tale om udvendigt facadearbejde op til første sals højde.
- Administrationshonorar:
Der er kommet moms på administrationshonorar.

Et medlem undrede sig over, at den nederste del af facaden ikke var blevet udbedret. Dette burde være sket da stilladset var oppe. Der er alene tale om den nederste del af facaden og ikke den øvrige del af facaden. Kuben nævner dog facaden generelt og bestyrelsen vil vende denne problematik med dem. Netop en sådan problematik er baggrunden for, at bestyrelsen har valgt at ansætte professionel hjælp via Kuben. Det foreslåede arbejde af Kuben, er af væsentlig større og mere dybdegående karakter, herunder udkradsning af fuger etc.

Er det nødvendigt med at boligafgiften årligt skal stige? – ja såfremt man ikke vil have en større regning ved større renoveringsarbejder.

Budgettet for 2011 blev godkendt med kvalificeret flertal og en stigning i boligafsten pr. 1. juli 2011 med 4,0%, idet et medlem stemte imod mens alle øvrige stemte for.

5. Forslag

Vedtægtsændringer, der er godkendt ved 1. behandling

Forslag 1

Medlemmer

§ 3

Tilføjes som nyt stykke:

(3.5) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købet andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne er andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 14. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

To medlemmer stemte blankt. Ingen imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Således er forslaget endeligt vedtaget.

Forslag 2

Andel

§ 7

Nuværende 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.

Erstattes af: Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

Tre medlemmer stemte blankt. Ingen imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Således er forslaget endeligt vedtaget..

Forslag 3

Overdragelse af andelen

§ 14

Tilføjes nyt stykke:

(14.4) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., 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.

To medlemmer stemte blankt. Ingen imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Således er forslaget endeligt vedtaget..

Forslag 4

Overdragelse af andelen

§ 14

Tilføjes nyt stykke:

(14.5) Andelen bliver kun tilbudt ventelisterne én gang. Såfremt der ikke kan findes en køber til den udbudte pris, men udbydes andelen derimod på ny til en lavere pris, vil andelen ikke blive tilbudt ventelisterne.

Et medlem stemte blankt. Ingen imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Således er forslaget endeligt vedtaget.

Forslag 5

Overdragelsessummen

§ 15

Tilføjes nyt stykke:

(15.5) Såfremt overdragelsesaftale indgået mere end 3 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 1 uge efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 2 uger før overtagelsesdagen.

To medlemmer stemte blankt. Ingen imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Således er forslaget endeligt vedtaget.

Nye vedtægtsændringer

Forslag 6

Bestyrelsen

§ 27

Tilføjes:

(27.2) Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m. af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen.

8 medlemmer stemte blankt. 11 medlemmer stemte imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Forslaget således vedtaget med 2/3 flertal og skal endeligt behandles på en kommende generalforsamling.

Øvrige forslag

Forslag 7

Bestyrelsen, 1 årig bemyndigelse

Bestyrelsen er frem til den ordinære generalforsamling 2012 bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen.

1 medlem stemte blankt. 1 medlem stemte imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. blank og 1 imod. Forslaget således vedtaget 2/3 flertal og skal endeligt behandles på en kommende generalforsamling.

Forslag 8

Forøgelse af antallet af sammenlagte lejligheder

Forslagsstiller:

Stine og Gustav
Gunløgsvej 56, st. th.

”For at imødegå samfundsudviklingen, som tilsyneladende går i retning af at flere og flere vælger at blive boende i byen efter at have stiftet familie, foreslår vi, at vi i andelsforeningen hæver loftet for sammenlægning af lejligheder fra i dag 43% dvs. 101 store og mellem lejligheder til 50% dvs. ca. 110 store og mellem lejligheder.

Det er i dag vanskeligt for børnefamilier med en "almindelig" indkomst at finde ordentlige boligforhold. Vores forening er imidlertid ideel for familier, både pga. den forholdsvis lave husleje, den gode beliggenhed - tæt på by, havn og fælled og ikke mindst pga. vores skønne gård.

Desuden vil det være et aktiv for foreningen at få mulighed for at sammenlægge bl.a. de små mørke stuelejligheder, som i dag er de mindst attraktive i foreningen. Gennem sammenlægning vil netop disse lejligheder kunne blive oplagte og attraktive familieejendomme”.

Diskussion og kommentarer under behandling af forslaget:

- Hvis man øger antallet af sammenlagte lejligheder, bliver der også færre ”små” lejligheder, således at der kan komme unge med familie eller ønske herom ind i ejendommen.
- Lejligheden skal vel i første omgang tilbydes til dem der står på ventelisten ?
- Skal ventelisten have lov at købe ”til sammenlægning” efterfølgende. Sidste gang kom man foran ventelisten.?
- Er stuelejlighederne svære at afsætte? – Det er meget forskelligt.
- Der sker ikke det store ved en sådan tilladelse. Nye tider – man vil gerne have større lejligheder. Det er nye tider.

Beslutninger under behandling af forslaget:

- Samme regler som tidligere, altså at det kun er to værelses lejligheder der kan lægges sammen.
- Potentielle sammenlægninger springer ventelisterne over.
- Loftet for antallet af store lejligheder, dvs. større end 67 kvm, sættes til 110 lejligheder – der er i dag 101 store lejligheder.

Otte medlemmer stemte blankt. Tre medlemmer stemte imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Forslaget dermed vedtaget.

Forslag 9 Dispensation til sammenlægning af lejligheder

Forslagsstiller:

Stine og Gustav
Gunløsgade 56, st. th.

Udgår da punkt 8 blev vedtaget.

Forslag 10 Trappe mod gården

Forslagsstiller:

Kasper og Gitte Anderskov
Gunløsgade 54 st. th.

”Vi er ved at være på plads i Gunløsgade 54 st th og føler os godt hjemme i A/ B Bergthora. Vi skriver for at søge godkendelse til etablering af glasdør og trappe til gården, hvor der idag er vindue. Det drejer sig specifikt om det oprindelige vindue i værelset ved siden af køkkenet i lejligheden i Gunløsgade 54 st th.

Hvis det bliver godkendt påtænker vi at foretage etableringen i foråret 2012 i samme fine stil som de øvrige glasdøre og trappeudgange der er etableret.

Der er idag et bed foran det relevante vindue. Vi vil naturligvis gerne dække omkostninger til evt fliser under en fremtidig trappe og/eller evt genetablering af bedet et andet sted langs facaden”.

Diskussion og kommentarer under behandling af forslaget:

- Et udmærket forslag, men hvis det ”breder” sig skrumpes gården ind.
- Det er svært at undgå at komme til at kigge ind hos de pågældende.
- Er meget glad for børn i gården.
- Hvis trappen etableres er det fællesareal og det skal man huske på ved opsætning.

- Kommer til at ligge forholdsvis tæt på to allerede etablerede trapper og vil efter medlemmets opfattelse ”ødelægge” lidt af gårdens indtryk. Hvor går grænsen så?
- Hvis det bliver et problem kan legepladsen (sandkassen) måske ”klemmes” lidt?
- Bordene går længere ud end trapperne. Dybden på trapperne ca. 1,0 m.
- Kan man ikke lave en helhedsplan for gården? Hvordan vil det se hvis der laves flere trapper generelt, så man ikke skal beslutte fra gang til gang.

12 medlemmer stemte blankt. 7 medlemmer stemte imod. Alle øvrige medlemmer stemte for. Forslaget dermed vedtaget.

Forslag 11

”Når den sidste udlejede beboelseslejlighed bliver ledig, skal generalforsamlingen tage stilling til, om boligen skal overdrages til en person, der optages som medlem af foreningen i overensstemmelse med § 3, om der fortsat skal ske udlejning”.

Forslaget blev fra medlemsstiller side accepteret, at skal være en opfordring til bestyrelse, til at undersøge juraen og økonomien samt eventuelt få arbejdet en korrekt formulering ind som et vedtægtsforslag til kommende generalforsamling.

6. Valg af repræsentanter til Bryggenet, alle vælges for 1 år.

Nuværende repræsentanter er: Storm, Rasmus Strange Petersen samt Søren Ottesen genvalgt. Gert blev endvidere valgt.

Søren Kvist er efterfølgende, af bestyrelsen, udpeget som foreningens sidste repræsentant.

7. Valg af bestyrelse, bestyrelsen vælges for 2 år, suppleanter for 1 år. Bestyrelsen er genvalgt for 2 år.

- Formand:
 - Mari-Anne Newman blev genvalgt for en periode af 2 år
- Bestyrelsesmedlemmer:
 - Thomas Neumann ikke på valg
 - Katrine Wallevik ikke på valg
 - Lisette Andersen, genvalgt for en periode af to år
 - Steen Gravesen, genvalgt for en periode af to år
- Suppleanter:
 - Rasmus Strange Petersen blev genvalgt for 1 år
 - Thomas Ter-Borch blev genvalgt for 1 år
- Boligexperten Administration A/S blev genvalgt for 1 år som administrator
- Revisor: - Nielsen & Christensen blev genvalgt for 1 år som revisor

8. Eventuelt.

Gården:

Forsamlingen syntes at bestyrelsen skal arbejde videre med et samlet indtryk af gården, herunder herunder forhåndstilladelser til flere trapper fra stuelejlighederne. Bestyrelsen opfordrer til, at en del af ”gårdbrugerne” indgår aktivt i dette arbejde. Repræsentanter fra alle type brugere. Helle Helsinghorff. Stine, Liselotte meldte sig til et ”mini” udvalg og vil kigge på dette sammen med bestyrelsen.

Vinduer:

Hvordan ønsker generalforsamlingen at bestyrelsen arbejder videre med planer omkring udskiftning af vinduer?

- Hvilke vinduer sidder der i dag og hvilke vil der komme fremover?
- Det blæser næsten ind af vinduerne. Alene af energimæssige hensyn bør man udskifte disse.
- De nuværende vinduer holder også meget på energien. Ja hvis de er behandlet korrekt og det er de nuværende vinduer ikke.
- Kuben anbefaler udskiftning. Bedre indeklima og der kan spares på varmen. Man kan måske få et ”prøvevindue” isat. Der er ikke fra Kubens side udmeldt en decideret besparelse i kr.
- Kan man undersøge om en snedkermester eventuelt kan rette op de eksisterende?
- Tilhænger af genbrug. Men da vinduerne sidste gang blev behandlet, fik de en yderst hårdhændet behandling, så de kan formentlig ikke genbruges.
- Sidste gang kostede det alene 5,0 mio. kr. at få vedligeholdt vinduerne. Man skal dog være yderst kritisk med valget af vinduer.

Konklusion:

Bestyrelsen går videre med de indledende undersøgelse til udskiftning af vinder og vil få isat et prøvevindue i en udvalgt opgang.

Bestyrelsen vil endvidere undersøge om der nogle snedkere der kan ”redde” vore nuværende vinduer – og hvad det vil koste.

Den endelige beslutning om en eventuel udskiftning af vinduer, vil blive fremlagt på en kommende generalforsamling.

Bryggenet:

Der skulle være problemer med ComX, så nødkald ikke fungerer. De 19 beboere der er berørt, er blevet orienteret omkring, at der skal skiftes til TDC således at tingene kan fungere igen.

Vedligeholdelse:

Er der en plan for vedligeholdelse af opgangene? – indgår i vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Kuben. Bestyrelsen vil gerne have gennearbejdet denne ordentligt først. De vigtigste ting må komme først og efterfølgende de kosmetiske.

Køkkentrapperne ser heller ikke pæne ud. Er en del af den samlede vedligeholdelse og vi må se hvornår der er plads.

Gårdfest:

Gårdfest vil igen blive taget op. Måske ikke i samme størrelsesorden, men der kommer et nyt arrangement. Gustav tilbød sin hjælp.

2013 har ejendommen 100 år på bagen.

Rasmus takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.30.

København, den / 2011

Dirigent

I bestyrelsen:
