

A/B Bergthora

Referat af ordinær generalforsamling Mandag den 30. april 2007, kl. 19.00 i Islands Brygges Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 96 stemmeberettigede andele, heraf 10 ved fuldmagt 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 jf. 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.

”Bestyrelsens beretning april 2007:

Drift og vedligeholdelse

Siden sidste generalforsamling er etableringen af kælderrumsburene afsluttet og i umiddelbar forlængelse af dette blev borebille sprøjtningen også afsluttet. Som de fleste formentlig har lagt mærke til er portalerne over hoveddørene blevet renoveret, ligesom de sidste hovedtrapper er blevet malet. I forbindelse med portalerne blev gadelamperne også renoveret eller udskiftet.

Samtidig med renoveringen af kælderrummene er lyset blev etableret sådan at det tænder samtidigt med lyset på køkkentrappen. På de trapper, hvor der har været problemer med lyset, bliver det udskiftet med bevægelsessensorer, så det tænder automatisk. Som nogle beboere har bemærket, har der manglet tværstænger på køkkentrappvinduerne; disse bliver løbende sat op af Storm og Gert.

I gården er der blevet sat nummer skilte på køkkentrapperne og vi har fået beskåret beplantningen i midten af gården af en gartner.

Endelig er de graffiti ramte hoveddøre blevet malet. Karmene blev også malet, da farven er lidt forskellig fra den gamle. Der blev malet 13 døre inklusiv døren til vaskeriet.

Vaskeriet

Der har været en del problemer med sæbedoseringsanlægget i vaskeriet, hvorfor bestyrelsen har besluttet at anskaffe et vaskedoseringsanlæg til flydende vaskemiddel. Anskaffelsen ligger inde for vaskeriregnskabet. Dørlåsen har drillet gennem længere tid, hvor flere beboere har oplevet at blive låst inde på vaskeriet; det kan ikke længere forekomme, låsen er blevet skiftet.

Loft projekter

I kontrakterne med de andelshavere, der ønsker at udvide på loftet, fremgår det at byggeriet skal være færdig 12 måneder efter overtagelsesdagen. Da byggetilladelsen fra Københavns kommune endnu ikke er givet til alle, har bestyrelsen dispenseret fra denne paragraf for de berørte. Kravet om at være færdig 9 måneder efter byggetilladelsen er givet gælder stadig.

TDC har, uden beregning, flyttet deres kabelanlæg på 6.sal til kælderen, da disse ellers ville komme til at stå inde i en lejlighedsudvidelse. Udluftningskanalerne til badeværelserne slutter på loftet, disse skal naturligvis bevares ved loftsudvidelser.

Facaderenovering

Det håbes at facaderenoveringen kan begynde medio juni. Når vinduerne skal males på ydersiden skal entreprenøren have adgang til åbne vinduer; ligesom vinduerne også skal tørre åbne. I forbindelse med maling af vinduerne, tilbydes andelshaverne, for egen regning, at få malet indersiden af ydervinduet samt indvendigt mellem vinduerne.

Der har tidligere været talt om udskiftning af vinduerne til termovinduer, og i udbudsmaterialet til entreprenører ønskes en pris for termovinduer der ligner de nuværende vinduer. Når prisen for termovinduer kendes, sendes nyhedsbrev ud med tilmeldingsskema for termovinduer ud.

Foreningens arkitekt har til gjort os opmærksomme på et andet alternativ – Optoglas. En rude der monteres på indersiden af ydervinduerne, herefter kan forsatsvinduerne fjernes. Løsningen er lidt dyrere, men isoleringsevnen og holdbarheden skulle være bedre end termoruder.

Personale

Gert blev fastansat i september, hvor Kenneths arbejdstid permanent blev aftalt til 3 dage om ugen. Bestyrelsen har bevilliget efteruddannelse til personalet. Gert et gårdmandskursus og såvel Gert som Storm et varmfordelingskursus. Alle har også fået bevilliget et PC grundkursus.

Kenneth blev i efteråret kørt ned og har siden da været langtidssygemeldt; vi håber at Kenneth vender tilbage efter sommerferien. Da Storm har varetaget jobbet som varmemester, er han også blevet aflønnet som varmemester i overensstemmelse med gældende overenskomst.

I Kenneths fravær er PJ blevet ansat som fast vikar.

Økonomi og forsikring

På den positive side fik vi 89.000 kr. retur fra Tryg, da loftrummen ikke skulle genetableres efter branden. Herfra bliver historien ret kedelig. Trygs håndtering af loftsbranden og specielt den efterfølgende individuelle opbygning er lejlighederne har været kritisabel. Efter at lejlighederne langt om længe blev meldt færdig, viste det sig at op til flere arbejder har skullet laves om. Alene på baggrund af disse oplevelser har det været nødvendigt at overveje et forsikringskifte.

Tryg kom os dog i forkøbet hvad det angår, da de i september varslede en præmiestigning på ca. 400 %. Her efter indhentede Boligexperten tilbud på andre forsikringer og vi skiftede til Codan pr. 1. januar 2007. Dækningen i den nye forsikring er på niveau med eller bedre end Tryg – og betydelig billigere end hvad Tryg ville have efter 1. januar.

Køb, salg og sammenlægninger

En tidligere godkendt lodret sammenlægning (der aldrig var blevet gennemført) er blevet ændret til en vandret sammenlægning. Tilladelsen blev givet under forudsætning af at det bringes i orden inden for 6 måneder. Andelshaveren har undersøgt om kommunen kunne godkende det. 5. sals lejligheden blev sat til salg som vanligt. Sammenlægningen er gennemført.

Efter en administrativ fejl opstod der tvivl om hvem af 2 personer på børneventelisten der havde ret til en specifik lejlighed. Efter rådgivning fra foreningens advokat, samt Boligexpertens advokat besluttede bestyrelsen i overensstemmelse med vedtægterne at den højst rangerende på børneventelisten får lejligheden overdraget pr. 1. juli 2006. Da en del af kommunikationen i sagen foregik gennem advokater, var enhver beslutning forbundet med en risiko for et sagsanlæg (erstatningskrav). Bestyrelsen besluttede at benytte foreningens advokat, Jesper Bang hvis dette skulle ske, da bestyrelsens beslutning i sagen var baseret på Jespers anbefalinger. Skulle foreningen, mod forventning, tabe sagen, med en for foreningen økonomisk belastning til følge, skal Generalforsamlingen beslutte den videre proces. – Der er endnu ikke rejst en erstatningssag.

Depot rum i Gunløgsgade 58 er blevet solgt til lejlighedsudvidelse. Rummet blev sat til salg til de 2 naboer og overboen, ved flere interesserede ville andelshaveren med størst anciennitet få rummet. Rummet vurderes til ikke at kunne anvendes til værksted.

I forbindelse med Nyhedsbrevet der blev udsendt ved årsskiftet gav bestyrelsen andelshavere der har opnået lejlighed til sammenlægning, 3 mdr's frist til at færdiggøre dørblændinger med lister og malerarbejde, samt evt. Murarbejde klargjort til maling ved blænding af køkkendør. Der er endnu flere steder hvor arbejdet ikke er afsluttet, derfor gives yderligere en måneds frist til at færdiggøre dette. Er det herefter ikke udført, vil foreningen lade det udføre af håndværker for andelshavers regning.

Anden information

Anmodning om genoptagelse på ekstern venteliste:

Bestyrelsens hidtidige praksis har været at tillade dette, hvis sagen er mindre end 3 måneder gammel. Denne praksis ophører dags dato. Ønskes dette genoptages, skal dette stilles som forslag.

Ekstraordinær placering øverst på den eksterne venteliste:

Det har hidtil været bestyrelsens praksis at dispensere fra vedtægterne og tilbyde optagelse øverst på den eksterne venteliste, grundet særlige forhold (skilsmisse).

Denne forfordeling af skilsmisseramte andelshavere med børn har i nogen tid været praksis i foreningen. Denne praksis ophører dags dato. Ønskes dette genoptages, skal dette stilles som forslag.

VVS og El syn

Bestyrelsen arbejder på en procedure, der sikre at alle fremtidige lejlighedsoverdragelser vil inkludere VVS og El syn.

Andre sager

En beboer er blevet ekskluderet af foreningen efter gentagne klager og efterfølgende advarsler om støj og generelle brud på husordnen.

I november var der cykelindsamling, en indsamling der var koordineret med andre boligforeninger på Bryggen.

Efter loftsbranden er det blevet tydeligt at foreningen bør udvide listen at "hus håndværkere" til mindst 2 af hver slags.

Københavns Kommune har pr.19.12.06 overtaget vejene, herunder vedligehold af disse, på Islands Brygge. Dette medfører at kommunen også står for vedligeholdelsen af fortovene, bortset fra fejning og snerydning.

Der er rapporteres løbende nye tilfælde af skimmelsvamp, så husk at lufte ud.

Opfølgning på Generalforsamlingens beslutninger sidste år

Forslag til opsætning af tørrestativer:

Der er indkøbt 10 stativer til interesserede beboere. Henvendelse på varmemesterkontoret.

Forslag til etablering af fransk altan:

Nogle beboere har benyttet sig af muligheden.

Udtræk til emhætter gennem væggen:

Et par beboere har henvendt sig og er blevet bedt om at specificere hvor de ønskede udtrækket, så bestyrelsen kunne forholde sig til de konkrete ønsker. Bestyrelsen har ikke modtaget nogle konkrete ønsker.

Der var enkelte kommentarer/spørgsmål til beretningen:

- Hvis sagen vedr. fejlen i børneventelisten tabes, må der på en ekstraordinær generalforsamling tages stilling til, hvad der så skal ske, herunder om Boligexperten skal stilles til ansvar.
- Det er et ønske, at vi får en pris på at få malet det indvendige af vinduerne i forbindelse med reovering af disse.
- *Spørgsmål:* Når man underskriver købsaftalen, hvornår betaler man så, er der en fast procedure?
Svar fra administrator: Man underskriver først og betaler sædvanligvis senere, det afhænger af overtagelsesdagen. Der kan gå lige fra en uge til flere måneder.
- *Spørgsmål:* Ved salg, hvem foretager vurdering/gennemsyn?
Svar fra bestyrelsen: Foreningens arkitekt Ole Andersen.

- *Spørgsmål:* Vedr. loftsprojektet er der solgt en masse lofter. Kommunen har ikke tilladt at lave loftsprojekter, hvorfor disse er solgte før godkendelse, det kan medføre et stort tab for foreningen at sælge den dag, hvor andelskronen gik så højt op. Må man sælge når ikke projektet ikke er godkendt?
Svar fra bestyrelsen: Det er ikke alle lofter, der er ikke er godkendt. Generalforsamlingen besluttede, at det er i orden at sælge, og at det er op til køber at opnå tilladelsen.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.

Geertje Engelholm fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik årsregnskabet i detaljer for 2006.

Foreningens indtægter udgjorde i alt kr. 7.304.528 og udgifterne kr. 7.083.597, hvilket viser et driftsresultat før afdrag på kr. 220.931-. Årets afdrag på prioritetsgæld var kr. 1.102.491,-, hvorefter nettoresultatet udviste et underskud på kr. 881.560,-.

At underskuddet er en del lavere end budgetteret skal bla. ses i lyset af, at posten vedr. renovering (facaderenovering) "kun" blev på ca. kr. 2.7 mio. mod budgetteret kr. 4.5 mio.
Nærmere information under pkt. 5.5.

Der var et enkelt spørgsmål til regnskabet:

Spørgsmål: Er der ikke en bedre sygeforsikring på viceværtten?

Svar fra administrator: Nej, vi får alene refusion fra det offentlige.

Regnskabet ekskl. værdiansættelse blev enstemmigt godkendt.

Foreningens egenkapital før værdireguleringer andrager kr. 261.226.471,- på baggrund af den valuarvurdering af ejendommen kr. 295.000.000. Andelskronen blev pr. 31/12 2005 opgjort ved seneste generalforsamling til 25,00, og bestyrelsen foreslår at andelskronens værdi pr. 31/12 2006, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til **30,00**.

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

- En andelskrone på 35,00 afspejler bedre det omgivne samfund og man undgår penge under bordet.
- For 3 år siden var andelskronen 2,19. En almindelig 2 værelseslejlighed kostede kr. 43.000 i indskud, og for 2 år siden steg den til 7,5 og kr. 125.000 i indskud og så igen en stigning til 25,00 hvilket giver et indskud på kr. 450.000. Folk på venteliste har ikke råd til det. 25,00 er mere end rigeligt. Vi har et ansvar som andelshavere om at have en bolig, der er fornuftig og billig at bo i. Vi har et ansvar overfor førstegangskøberne. Det anbefales derfor at andelskronen holdes så lavt som overhovedet muligt. Stem for bestyrelsens forslag.
- Glimrede idé, at andelskronen kommer op. Vi ligger nr. sjok blandt mange andelsboligforeninger. Op til 46,00. Folk kan få realiseret deres drømme.
- Ligeegyldigt hvad det koster, vi skal sammenligne os med de andre. Nyttet ikke noget vi er de billigste på Bryggen.
- Kronen skal ligge på højst 30.

- *Spørgsmål:* Hvis vi værdisætter så højt og man låner helt op til og banken får pant, og man så ikke kan sælge til den høje pris, kan banken så tage pant i ejendommen?
Svar fra administrator: Andelsboligforeningen hæfter ikke. Det er udelukkende et forhold mellem andelshaveren og banken.
- Hvis investeringsrenten stiger, falder vurderingen. Renteproblematikken var oppe og vende sidste år. Ved en andelskrone på 30,00 er der ingen risiko for andelsværdierne. Jo mere vi nærmer os de 46,00 er der en risiko for, at værdien falder til næste år.
- En valuarvurdering er rentefølsom, og det brugte vi lang tid på at diskutere sidste år. Der kan ikke gives garantier og jo mindre buffer man har, jo større risiko er der for at værdien falder.
- Det er ikke noget problem at være den billigste ejendom, da vi har ret godt regnskab. Så længe vi holder andelskronen nede, kan vores børn og førstegangskøbere komme ind. Vi skal sondre om vi vil have at vores børn skal have råd, eller om vi vil tjene en masse penge.
- Måske skal vi også betale ejendomsværdiskat, det kan nok ikke længere tages for givet, at vi ikke skal betale, men det vil kræve en lovændring.
- Det er også muligt at sætte andelskronen til under 30, vi kan stemme om det og vi kan også beholde den samme som sidste år.
- Det er dumt at holde prisen nede, for vi bliver stavnsbundet til lejlighederne, da alt andet er blevet meget dyrere.
- *Revisors kommentar:* Jeg har i dag afleveret et regnskab på anden ejendom, hvor man sidste år valgte den maksimale andelskrone, og i år er lavet en ny valuarvurdering, hvor vurderingen er faldet og hvorfor andelskronen er faldet. Der er mange, der udtaler at markedet er blevet lidt for hidsigt.
- Det er vigtigt at have en buffer på 15 %, så andelskronen ikke falder.

Ændringsforslag:

Der stemmes for en andelskrone på enten 25,00, 30,00, 35,00 eller 40,00.

Vi tager det højeste først, og hvis der er flertal, så er det vedtaget ellers går vi videre til det næsthøjeste:

Afstemning med en andelskrone på 40,00

Forslaget blev forkastet med 27 stemmer for og 59 stemmer imod.

Afstemning med en andelskrone på 35,00

Forslaget blev forkastet med 38 stemmer for og 46 stemmer imod.

Afstemning med en andelskrone på 30,00

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 31 stemmer imod.

Andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling andrager således 30,00.

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

Revisor gennemgik budgettet for 2007, der medfører en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1/7 2007.

Der er budgetteret med kr. 1.000.000,- til renovering i henhold til foreningens driftsplan for 2007 og til generel reparation og vedligeholdelse.

Der forventes et overskud på driftsbudgettet på kr. 2.060.000,- før afdrag og et overskud på kr. 874.000,- efter afdrag.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til budget og vedligeholdelsesplan:

- Facaderenoveringen på kr. 7,5 mio. fremgår ikke i budgettet. Det er almindeligt at projekter holdes udenfor driften.
- *Spørgsmål:* Hvorfor skal boligafgiften hæves, når der budgetteres med overskud?
Svar fra bestyrelsen: Hvis vi skal forrente og afdrage kr. 7,5 mio., så har vi større renteforpligtelse end nu. Begrundelsen er at vi skal spare op til vedligeholdelsen på sigt, så vi ikke behøver at låne alle pengene.
- Den nye andelskrone gælder fra generalforsamlingsdatoen og ikke 31/12 2006. Andelskronen fastsættes på baggrund af værdierne pr. 31/12 2006, og alle handler fra og med nu bliver med den nye andelskrone.
- Grundskylden er ikke steget på grund af skatteløftet. Grundværdiskatteløftet stiger sig med ca. 5 % om året, så ejendomsskatterne vil kun stige med 5 % om året, så længe der er skattestop.
- *Spørgsmål* til vedligeholdelsesplanen: Vi har brugt væsentligt mindre end budgetteret. Har vi et efterslæb?
Svar fra bestyrelsen: Facaderenovering er trukket ud og en så stor en post, som er projektorienteret, skal finansieres via låneoptagelse og ikke via driften.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Tak til revisor.

5. Forslag.

5.1. Forslag fra bestyrelsen. Ændring af beløb tilbageholdt ved salg af lejlighed:

Grundet stigningen i vores andelsværdi, finder bestyrelsen det ikke længere rimeligt kun at tilbageholde 10.000 kr. til fejl og mangler ved et lejlighedssalg. Fremover vil der blive tilbageholdt 10 % af andelsværdien. Udover almindelige fejl og mangelsindsigelser, som der er kommet flere af de sidste år, er der også nogle lejligheder, der ikke har godkendt VVS og el-installationer. Dette kan ikke udbedres for 10.000 kr.

Begrundelse: I betragtning af den anseelige stigning i værdien er der fokus på, om lejligheden er i orden. Syn og udbedring kan koste 10.000 kr. alene, og vi mener vi skal op på et beløb der giver mening.

Der er stillet ændringsforslag, se under pkt. 5.7.

5.2. Lofts- og kælderrums tømning ved salg.

Er loft- eller kælderrummet, der er tilknyttet lejligheden ikke tømt ved fraflytning bliver rummet tømt af professionelle. Betaling for dette vil blive taget fra den tilbageholdte sum ved lejlighedssalget.

Forslaget blev vedtaget med 63 for og 0 imod. 1 undlod at stemme.

5.3. Åbning af den eksterne venteliste.

Bestyrelsen foreslår at åbne for den eksterne venteliste indtil der står 200 på venteliste.

Begrundelse. Ventelisten har været lukket, og vi sælger nu lejligheder til folk på den eksterne, der står som ca. nr. 50.

Ændringsforslag – Efter en længere debat foreslår bestyrelsen at åbne for den eksterne venteliste fra 30/4 – til 15/5 og man indplaceres ved lodtrækning. Efter 15/5 indplaceres man efter ”først i tid”.

Forslaget blev vedtaget med 62 stemmer for og 0 imod. 2 undlod at stemme.

5.4. 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 forinden at en undladelse vil påføres 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 rentetilpasnings-lån, skal bestyrelsen hurtigst og senest 4 dage efter, orientere foreningens medlemmer ved opslag, at der er sket en ændring/konvertering af lånet”.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.5. Forslag til optagelse af lån kr. 7.500.000 iht. driftsplan.

I henhold til foreningens driftsplan skal der renoveres for ca. kr. 7.500.000 på ejendommen inden for det næste år. Renovering af facaden er en af de større poster.

Generalforsamlingen bemyndiger hermed bestyrelsen til at optage lån stort kr. 7.500.000 til renovering af ejendommen. Der etableres indledningsvis en byggekredit i et pengeinstitut og afslutningsvis et kreditforeningslån.

Beslutningen påvirker ikke andelsværdien i foreningen og medfører ikke en stigning i boligafgiften, udover hvad der fremgår af budgettet for 2007.

Der var enkelte spørgsmål/kommentarer til forslaget:

- *Spørgsmål:* Facaden - er det inde i gården eller udenfor?

Svar fra bestyrelsen: Begge dele inkl. vinduer og en opfølgning på tidligere renovering. Endvidere er der overvejelser om at lægge et omfangsdræn, da der er konstateret fugtoptrængen.

- Måske er den en idé at vente med facaderenovering, indtil det underjordiske parkeringshus er bygget færdigt, med hensyn til ryster, revner i fundament. Der kan forudses skader på ejendommen.
- Hvis man ønsker at udskifte til termoruder, er det op til den enkelte, og det bliver så lagt til værdien af forbedringerne i lejligheden.

- Der er ikke tilbud på vinduesrenovering endnu.
- Uanset vinduestype er det en forbedring.

Forslaget blev vedtaget med 63 stemmer for og 1 stemme imod.

5.6. Stephanie Sletbjergs forslag til muligheden for at få en bolig i andelsboligforeningen i forbindelse med skilsmisse.

Vi vil gerne bevare muligheden for at skilsmisseramte, især familier med børn, har mulighed for at få en bolig i andelsboligforeningen. Det er svært og dyrt nok at få en bolig i København og det gør det mulig for den skilsmisseramte familie at få hverdagen til at hænge sammen. Børnene er ramt nok i forvejen og vil også kun have godt af, at deres forældre bør tæt på hinanden.

Vi stiller hermed forslag om, at der dispenseres for skilsmisseramte (familier med børn) således, at man tilbydes optagelse øverst på ekstern venteliste.

Begrundelse: Så forældre har en mulighed for at blive boende, og bibeholde sine naboer, man føler også en vis ansvarlighed overfor ejendommen, når man har boet der længe.

Der var enkelte kommentarer til forslaget:

- Bestyrelsen har stillet forslaget med begrundet i, at man ikke gerne ser et hus fyldt med skilte folk og af hensyn til den eksterne venteliste. Endvidere er det ikke rart at have procedurer, der ikke står i vedtægterne.
- Kriteriet har været, at man har boet sammen og har fælles småbørn.
- Forslaget går på, at man fortsætter den hidtidige procedure.
- Proceduren skal bibeholdes, da det er et dårligt argument, at det bare er fordi det ikke står i vedtægterne. Proceduren har dannet præcedens.

Forslaget blev vedtaget med 47 stemmer for og 4 stemmer imod. 18 undlod at stemme.

5.7 Ændringsforslag 5 % i stedet for 10 % fremsat Steffen Voulund til det af bestyrelsen fremsatte forslag 5.1.

Der var følgende kommentarer til ændringsforslaget:

- For at tilbageholde så mange penge, skal det være reelle mangler, som skal lovliggøres. Det er for at animere til lovliggørelse, når man sælger.
- Hvis der ikke kommer indsigelser, bliver beløbet der bare udbetalt. Der tales her kun om skjulte fejl og mangler. Der opfordres til at andelshaverne sikrer sig, at arbejderne er ordentligt udført, så de er at betragte som forbedringer.
- *Spørgsmål:* Kan man ikke forlange at godkendelser/tilladelser foreligger ved salg?
Svar fra administrator: Vi afregner så hurtigt vi kan, men det tilbagehold, der nu engang gælder for foreningen. Beløbet skal derfor have en vis størrelse for at imødegå evt. indsigelser.
- Man kan selv gå op i kommunen og se om tilladelserne er i orden.
- Beløbet skal typisk tilbageholdes, indtil der foreligger enighed mellem køber og sælger.
- Det er op til køber, at få godkendelserne, og det er den praksis vi gerne vil have ændret.
- Det bør indføres som fast praksis, at synet sker før salget.

- *Dirigenten*: Det er gode idéer, I kommer med, men det er nogle forslag, der må komme op på en senere generalforsamling. Det er ikke selve proceduren, der er forslag om, det er en beløbsgrænse.
- *Spørgsmål*: Hvordan er proceduren nu ved salg?
Svar fra administrator: En vurderingsmand vurderer lejlighedens forbedringer og lejlighedens vedligeholdelsesstand, han vurderer ikke, om det der befinder sig i lejligheden er lovligt. Det står beskrevet i rapporten, hvad det er vurderingsmanden gør, det han kan se og umiddelbart beskrive. Det er sælgers pligt at oplyse om skjulte fejl og mangler. Der er ganske fastsatte regler for, hvad en vurderingsmand skal.

Herefter blev bestyrelsens forslag om et tilbagehold på 10 % sat til afstemning:

Forslaget blev forkastet med 22 stemmer for og 42 imod.

Herefter blev ændringsforslaget om et tilbagehold på 5 % sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 58 stemmer for og 6 stemmer imod

5.8. Forslag fra Lene og Johanne Bo om etablering af trappe mod gården

Andel 177, Bergthorasgade 47, st. har ansøgt bestyrelsen om tilladelse til at etablere en trappe i forbindelse med 3 fløjs-døren. Bestyrelsen vil have en generalforsamlingsbeslutning, da noget af trappen kommer til at stå på fællesarealet.

Der var følgende kommentarer til forslaget:

- God idé, sikker på det smitter, hvorfor man skal være enig om det arkitektoniske, hvis andre også vil lave en trappe, der skal være harmoni i gården. Foreningen skulle betale en arkitekt til en at lave en standardtrappe.
- Privatsfæren kommer langt ud i gården - en stor del af gården bliver privat med en usynlig grænse, man ikke betræder, måske kedeligt, når man ikke bor i en stueetage.
- Hvor meget kan vi andre tillade os at bruge trappen.
- Hvis man stemmer ja, gælder det så for alle fremover: Er det en generel rettighed eller er det en enkeltstående tilladelse.
- Hvor er grænsen for hvor mange, der kan få lavet en trappe.
- Det er forkert at få en arkitekt til at bestemme om det ser pænt ud eller ej. Det skal være rart at være der.
- *Dirigenten*: Diskussionen kan lukkes nu, indtil man har fået lavet nogle regler, det er en enkeltstående ansøgning der er til afstemning.
- *Andel 177*: Vi har søgt for os selv, og har ikke tænkt på, om det danner præcedens.
- Vi kan da godt sige ja nu, men det bliver så svært at sige nej efterfølgende.
- Ved næste generalforsamling kan vi lave et forslag om, hvor mange trapper, der kan være.

Afstemningstema: Etablering af trappe til gård i andel 177.

Forslaget blev vedtaget med 57 stemmer for og 0 stemmer imod. 8 undlod at stemme.

5.8. Forslag fra Kirsten Karlshøj om forårsrengøring af fortrappe opgange.

Der stilles forslag om at beboerne selv foretager denne rengøring.

- *Kommentar:* Vi får gjort rent, hvilket dog ikke er inkl. hovedrengøring - det koster 60.000 ekskl. moms.
- *Dirigenten:* Man kan ikke ved en generalforsamlingsbeslutning pålægge beboerne en pligt til selv at gøre rent på en trappeopgang. Det skal være frivilligt.

Herefter frafaldt forslagsstiller forslaget.

5.9. Forslag fra Kirsten Karlshøj om fortsat mulighed for sammenlægning af lejlighed:

Der var følgende kommentarer til forslaget:

- Så skal der laves en ny kvote – det er et dårligt forslag.
- Til sidst har vi kun kæmpejlighed. Det er da rart med et blandet klientel.
- God idé at udvide kvoten - så vi igen får børnefamilierne til at flytte ind.

Herefter frafaldt forslagsstiller forslaget.

6. Valg af bestyrelse.

Christian Frederiksen (formand) blev nyvalgt for 2 år
Rasmus Strange Petersen (bestyrelsesmedlem) blev nyvalgt for 2 år
Katrine Skaar (bestyrelsesmedlem) er på valg i 2008
Martin Banke Jensen (bestyrelsesmedlem) er på valg i 2008
Thomas Ter-Borch (bestyrelsesmedlem) er på valg i 2008

Erik Rasmussen blev valgt til suppleant for 1 år
Kim Kreutzfeldt blev valgt til suppleant for 1 år

7. Valg af repræsentanter til Bryggenet.

Søren Quist, Storm og Rasmus Strange Petersen, Steffen Voulund, Michael Rostock og Helle Ella blev valgt som repræsentanter.

8. Valg af administrator og revisor.

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

9. Eventuelt.

- Note 11- Eventualforpligtelser. I 2005 blev opstillet forslag om indsættelse af beløb til imødegåelse af skattekrav. Revisor skal anmodes om at have det med i regnskabet næste gang.

Spørgsmål: I et kælderrum kommer der meget fugt op nedefra, måske er det også et

problem i andre kælderrum. Er det noget bestyrelsen ved noget om?

Svar fra bestyrelsen: Ikke umiddelbart, henvendelse kan ske til bestyrelsen efterfølgende.

- *Spørgsmål:* Der er 2 sælgere, der har trukket sig op til generalforsamlingen. Der må da være regler omkring salg. Kan man blive fri for spekulationer?

Svar fra administrator: Der er ikke noget at gøre ved det. Så længe sælger ikke har skrevet under på købsaftalen, er der ikke nogen handel.

- *Spørgsmål:* Kan vi få cykelstativer op langs husmurene?

- *Svar fra bestyrelsen:* Vi er i gang med at undersøge både hvordan det kan gøres og til hvilken pris. Det er lidt i venteposition, da vi har fortovsopretningsarbejde forude.

- *Spørgsmål:* Ved en intern handel bør der handles til samme andelskrone. Det skal stå i vedtægterne. Kan bestyrelsen formulere en vedtægtsændring?

Svar fra administrator: Foreningen er ikke involveret og part i handlen. Der vil altid være en, der får gevinsten.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 22,30.

København, den ³¹ / 5 2007

Dirigent:



I bestyrelsen:

