

## **A/B Bergthora**

### **Referat af ekstraordinær generalforsamling onsdag den 8. september 2004, kl. 19.00 i Kulturhuset Islands Brygge**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 105 stemmeberettigede andele, heraf 27 fuldmagter, ud af en total på 223 andele. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.

Bestyrelsesformand Kim Kreutzfeldt oplyste at generalforsamlingen var indkaldt af "Arbejdsgruppen for en ekstraordinær generalforsamling", og gav herefter ordet til gruppens talsmand Jan Rostock.

Arbejdsgruppen har ønsket denne generalforsamling, da det ikke kan være rigtigt at foreningen, og derfor os alle, skal betale for at enkelte andelshavere kan få udvidet deres boliger mod loft. Arbejdsgruppen har fuld sympati for ønsket om tagboliger, men de enkelte andelshavere må selv betale hvad det koster at bygge disse boliger.

Det er samtidig Arbejdsgruppens opfattelse at såvel bestyrelse som administrator har forsøgt at lægge hindringer i vejen for afholdelse af denne generalforsamling ved bl.a. ikke at besvare Arbejdsgruppens spørgsmål.

Formand Kim Kreutzfeldt: Arbejdsgruppens underskrifter var på en skrivelse med flere fejlinformationer, så vi skulle først undersøge om grundlaget for indkaldelsen var i orden. Bestyrelsen har ikke ønsket hindringer.

Administrator Preben Løth: Jeg har afholdt to møder med Arbejdsgruppen på mit kontor, så jeg forstår heller ikke denne kritik.

#### **1. Valg af dirigent.**

Frank Mortensen blev valgt til dirigent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen.

#### **2. Debat om hvad vi eventuelt vil bruge vores penge til.**

Arbejdsgruppen: Vi ønsker en debat om hvad foreningens penge skal bruges til. F.eks. kunne der etableres altaner i boligerne, som vil medføre en stigning i boligafgiften for berørte lejligheder, men ikke være udgiftskrævende for foreningen.

Arbejdsgruppen: Ved salg af sidste lejede lejlighed skal foreningen betale skat af fortjenesten af salg af de seneste 10 års solgte lejede lejligheder. Hvad vil bestyrelsen gøre ved det? - Svar fra formand Kim Kreutzfeldt: Vi har stadig 24 lejligheder, så problemet er ikke så aktuelt. Vi vil undlade at sælge den sidste lejede bolig, så forfalder skatten ikke.

Medlem: Man kunne eventuelt anvende penge til lydisolering eller til hulmursisolering.

Medlem: Foreningen kunne anvende penge til nye termoruder.

Medlem: Foreningen kunne bruge penge på fællesarealerne, så de blev udnyttet bedre end nu.

Medlem: Der er kommet en ny lov om pant og udlæg, som muligvis vil presse foreningen til højere priser på andelene.

Loftsgruppen: Det er en god idé med udvidelse af lejlighederne med tagboliger. 43 lejligheder ændre status fra 2 værelser til 3 værelser. Det giver bedre muligheder for familier at blive boende på Bryggen, så vi ikke kun ender med pensionister og studerende. Der har i flere år været en loftsdiskussion i foreningen. Derfor burde modstanderne af projektet have udtrykt deres holdning mod projektet tidligere.

Formand Kim Kreutzfeldt: 5 opgange renoveres i løbet af efteråret, isolering af kælder går i gang og der kommer ny terrasso på indgangspartierne. Vores driftsplan kører videre indtil hele huset er renoveret. De nye loftslejligheder er et godt bidrag til nye typer boliger og ved 100% tilslutning er det udgiftsneutralt for foreningen dvs. beboernes boligafgift og finansierings-tillæg betaler hele ydelsen på foreningen lån.

Medlem: Man kunne anvende penge på etablering af hundegårde.

Medlem: Etablering af altaner på gårdsiden lyder som en god idé.

Medlem: Det er da en god idé at afdrage så meget som muligt på foreningens gæld og efterfølgende nedsætte huslejen.

Medlem: Vi sidder med byens billigste husleje, som alle kan betale.

### **3. Skal andelshaverne bruge 8,6 millioner på loftsudvidelser?**

Arbejdsgruppen: Andelshaverne skal selv betale 100% af udgifterne til de nye kvadratmeter mod loft. Det er ikke foreningens opgave at deltage i denne finansiering. Kvadratmeterpriserne for etablering af loftsboliger er meget dyre, set i forhold til nybyggeri. Derfor bygges der ikke så mange loftslejligheder. Dette har været medvirkende til et nyt lovforslag om etablering af en ejerforening med nye ejerlejligheder oven på eksisterende andelsboligforeninger. Ved at sælge boligerne som ejerlejligheder kan byggeomkostningerne dækkes. Med forslaget fra Loftsgruppen ruller vi vores gæld foran os. Det forøger samtidig vores renterisiko, da finansieringen indebærer en ny rentefastsættelse efter 10 år.

Medlem: Det er ikke en juridisk korrekt model, der er anvendt. Andelshaverne ejer en mindre del af foreningen, når arealet stiger. Foreningen har ingen kvadratmeter at sælge, andelshaverne ejer dem alle.

Administrator Preben Løth: Det er ikke korrekt. Ved køb af loftsrum foretager andelshaveren et andelsindskud svarende til andelsværdien af arealet. Den enkelte andelshavers andelskapital er derfor nøjagtig den samme før som efter loftsprojektet. Både den offentlige vurdering og valuarvurderinger er kvadratmeterrelaterede, så ejendommens værdi bliver tilsvarende opskrevet. Andelshaverne ejer ikke deres enkelte lejligheder. De ejer en andel af foreningens formue og har brugsret til deres bolig. Fællesarealerne er uden boligbrugsret og derfor kan foreningen (ved generalforsamlingsbeslutning) sælge denne brugsret til nye boliger. Der er ingen andelshavere, som får udhulet deres værdier.

Medlem: Investeringer i denne størrelse skal komme flere andelshavere til gode i stedet for kun 19 andele ved 40% tilslutning.

Arbejdsgruppen: Det er da en god idé med loftsudvidelsen - andelshaverne skal blot selv betale. Arbejdsgruppen har haft forskellige forslag med en højere betaling for loftsbeboerne, men ingen har ønsket at se disse forslag.

Formand Kim Kreutzfeldt: Det er rimeligt at foreningen deltager i finansieringen, da vi modtager en ekstraintægt i boligafgift for de nye arealer. Hvis vi skal have samme boligafgift pr. kvadratmeter for loftsarealerne som for de øvrige arealer i huset, må rummene også have beboelsesstandard og ikke karakter af rå rum. Ved 100% tilslutning har foreningen ingen udgift.

Medlem: Det forventes at foreningen kan opnå en 100% tilslutning inden for 10 år. Hvad sker der, hvis folk ikke ønsker at udvide mod loft? - Svar fra Kim Kreutzfeldt: Det vil evt. være muligt for naboen at overtage loftsrummet.

Medlem: Det er svært at gennemskue regnestykket med andelsværdierne. - Svar fra administrator Preben Løth: Vi har vist at selv med den nuværende vurderingsform vil andelsværdierne ikke falde som følge af loftsprojektet. Ønsker man en større stigning i andelsværdierne i forhold til nuværende niveau, kan generalforsamlingen ændre vurderingsprincip til en valuarvurdering. Så foreningen kan stort set selv bestemme deres andelsværdier - så her betyder loftsprojektet intet.

Medlem: Isolering af kældergulve og udvidelse af boligarealet mod loft er en god idé på længere sigt og i tråd med andelstanken.

Medlem: En ingeniør har oplyst at det bliver dyrere at renovere taget, når der er boliger umiddelbart under tagfladen.

Medlem: Hvad er forskellen på en almindelig vandret sammenlægning af lejligheder, som andelshaveren selv betaler og så sammenlægning mod loft? - Svar fra Kim Kreutzfeldt: Ved den vandrette sammenlagte lejlighed betales boligafgift til foreningen for beboelsesrum med køkken, bad m.m., dvs. foreningen stiller disse faciliteter til rådighed. For at tage samme boligafgift for loftsrummet bør foreningen også sørge for at rummet leveres egnet til beboelse til andelshaveren og ikke som et rå rum, og det kræver en investering fra foreningens side at få loftsetagen gjort egnet til beboelse.

Forsamlingen gik herefter til skriftlig afstemning.

Forslaget om anvendelse af kr. 8,6 millioner på loftsudvidelser blev forkastet med 47 ja-stemmer og 54 nej-stemmer. Der var 2 blanke stemmer. Denne beslutning ophæver beslutningen om inddragelse af loftsetagen til bolig, som blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 13. april 2004.

**4. Forslag om at store investeringer kræver deltagelse af 50% andelshavere.**

Forslagsstiller trak forslaget tilbage.

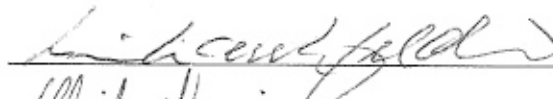
Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen.

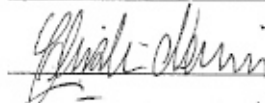
ref/Preben Løth, København, 8. oktober 2004

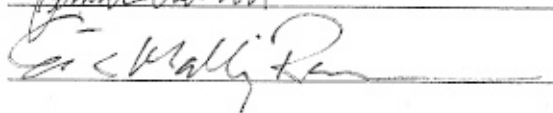
Dirigent:

  
\_\_\_\_\_

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_