



## ANDELS-GRUPPEN .

### BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B BERGTHORA

Mandag, den 10. marts 1997 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Medborgerhuset GIMLE, Thorshavnsgade 21, 2300 Kbh. S.

Der var fremmødt 58 stemmeberettigede andelshavere, og herudover havde bestyrelsen modtaget 2 fuldmagter.

Fra ANDELS-GRUPPEN A/S deltog Administrator Pia Nehls og Ejendomsinspektør Ejnar Birch Olsen. Fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt deltog Lars Andresen.

Første punkt på dagsordenen var valg af dirigent. Bestyrelsen foreslog Advokat Steen Bech, der blev valgt, og iøvrigt konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, og afholdtes rettidigt i henhold til foreningens vedtægter.

Til referent valgtes Pia Nehls fra ANDELS-GRUPPEN A/S.

#### Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Efter velkomst samt valg af dirigent og referent aflagde Torben Helsinghoff bestyrelsens årsberetning, der iøvrigt var udsendt tillige med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Torben Helsinghoff fremhævede bl.a. de månedlige bestyrelsesmøder, hvor den første halve time af møderne er forbeholdt "åbent-hus" for andelshaverne.

Det nye nøglesystem må betragtes som en succes; der er sket et markant fald i indbrud, men Torben Helsinghoff kom dog alligevel med en opfordring til, at man holdt kælderdøre m.v. lukkede.

I forbindelse med vedtagelse af husordenen for A/B Bergthora på sidste generalforsamling blev husdyrhold tilladt, hvis der skete en registrering. Bestyrelsen modtager alligevel klager, og man pointerede fra bestyrelsens side, at man ved gentagne problemer ville inddrage tilladelsen til husdyrhold.

Ejendommens fællesantenneanlæg er blevet renoveret, dette bl.a. med baggrund i etablering af DR2. Anlægget er nu ført ned i samtlige opgange, og eventuelle interesserede kan kontakte ANDELS-GRUPPEN for tilmelding.

Med hensyn til gårdlauget blev alle interesserede opfordret til at deltage i arbejdet omkring gården.



Endvidere opfordrede Torben Helsinghoff til benyttelse af den nye cykelkælder i Leifsgade.

Claus Møen fra bestyrelsen redegjorde kort for det fremsendte oplæg til tagrenovering, som ville blive debatteret under punkt 5, herunder at man fra bestyrelsens side havde arrangeret en besigtigelse af taget for interesserede, fredag den 7. marts 1997; der var fremmødt 4 personer.

Claus Møen orienterede endvidere om, at man havde omlagt det eksisterende kreditforeningslån til Nykredit fra et 9%-lån til et 8%-lån. Denne omlægning vil give foreningen en besparelse på ca. kr. 10.000,00 pr. måned.

Endelig omtalte Claus Møen de igangværende forhandlinger med et nyt forsikringsselskab. Foreningen ønsker at skifte forsikringsselskab på grund af store præmiestigninger i nuværende forsikringsselskab.

Kim Kreutzfeld fra bestyrelsen redegjorde kort for bestyrelsens beslutning omkring sammenlægning af lejligheder. Man har besluttet, at 10 % af lejlighedsmassen kan sammenlægges. Der er ved at blive udarbejdet en folder, der indeholder generelle informationer herunder bl.a. omkring sammenlægning af lejligheder.

Såfremt, man er interesseret i sammenlægning af lejligheder kan man blive skrevet på foreningens interne venteliste ved henvendelse til ANDELS-GRUPPEN. Ved sammenfaldende interesser vil der blive foretaget lodtrækning.

Torben Helsinghoff supplerede med oplysning om, at den udarbejdede folder tillige indholder oplysninger om "Bryggens" historie, som bestyrelsen håber vil være til glæde for både nye og gamle andels-havere.

Der var herefter adgang til at stille spørgsmål eller komme med bemærkninger til beretningen.

Der blev bl.a. spurgt til nuværende forsikringsdækning, hvor det blev oplyst, at der i den eksisterende forsikring med Yorkshire var et forbehold m.h.t. svampedækning af taget.

En bemærkning om, at opsætning af parabolantenner var forbudt i henhold til husordenen, blev fra bestyrelsens side kommenteret med, at der desværre fornylig var afsagt en dom, hvor opsætning af parabolantenne blev tilladt. Bestyrelsen vil dog undersøge sagen nærmere.

På spørgsmål om, hvorvidt eget fællesantenneanlæg var dyrere eller billigere end hybridnet blev det oplyst, at der ingen besparelse var ved tilslutning til hybridnettet, tværtimod.

Der foretoges herefter afstemning om beretningen.

En stemte imod, resten stemte for, og beretningen blev dermed godkendt.

### Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab forslag til værdiansættelse m.v.

Lars Andresen fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik årsregnskabet.

Resultatopgørelsen viste et driftsresultat på kr. 601.974,00 før afdrag på prioritetsgæld.

Lars Andresen fremhævede bl.a. vedligeholdelsesarbejder, der er tillagt ejendommens værdi med kr. 843.625,00. Disse vedligeholdelsesarbejder tillægges ejendommens værdi indenfor de første ejerår som forbedringer.

Efterfølgende blev statusposterne gennemgået. Egenkapitalen udgør kr. 6.049.081,00, hvorfor andelskronens værdi kan beregnes til kr. 1,31.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål, der blev besvaret således:

Indbetaling til Grundejernes Investeringsfond til udvendig vedligeholdelse er lovpligtig. Beløbet beregnes efter, hvor mange lejere, der er i ejendommen, og det indbetalte beløb bliver tilbagebetalt i takt med, at der foretages vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Posten badeværelser under note 4 udgør modernisering af badeværelser i enkelte lejelejligheder, hvor lejerne således betaler en moderniseringsforhøjelse.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer, og der afholdtes herefter afstemning.

Årsregnskabet samt værdiansættelsen blev enstemmigt godkendt.

### Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget m.v.

Lars Andresen fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik budget for 1997.

Lars Andresen gjorde opmærksom på, at reovering af tag og vinduer i henhold til forslag 5b ikke var indeholdt i budgettet.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev budget for 1997 enstemmigt vedtaget.

### Ad 5. Forslag.

Forslag 5a - aflønning af bestyrelsen.

Torben Helsinghoff fremlagde bestyrelsens forslag, og oplyste, at baggrunden for fremsættelse af forslaget var, at man som bestyrelsesmedlem skulle kunne honoreres for ekstra arbejde og store indsatser. Denne kompensation skulle udgøre kr. 100,00 pr. arbejdstime.

Der blev foretaget afstemning om forslaget, der blev enstemmigt vedtaget.

#### Forslag 5b - Vedligeholdelse af ejendommen/renovering af tag m.v.

Claus Møen fra bestyrelsen fremlagde bestyrelsen forslag.

Han henviste i første omgang til sidste års generalforsamlingsbeslutning om, at bestyrelsen skulle foranledige en uvildig undersøgelse af taget foretaget.

Dette var blevet gjort ved Leif Hansen Rådgivende Ingeniører A/S.

Claus Møen gennemgik herefter det fremsendte forslag, og de heri nævnte løsningsforslag; reparation contra udskiftning.

Bestyrelsens indstilling er en udskiftning af taget, dette bl.a. med baggrund i, at det er et faktum, at der skal repareres vinduer og facade. Hertil skal bruges et stillads, og derfor vil meromkostningen til udskiftningen være mere økonomisk fremfor en løbende reparation.

Efter en uddybende debat blev det besluttet at foretage afstemning om løsningsforslag 2 - udskiftning af taget med en delvis finansiering fra vedligeholdelseskontoen med kr. 500.000,00 - svarende til en årlig boligafgiftsstigning på ca. kr. 65,00 pr. m<sup>2</sup>. (⇒) 2 350 kr/rd.

Der blev anmodet om skriftlig afstemning, der herefter foretoges.

Resultat: 3 stemte hverken for eller imod, 16 stemte imod og 41 stemte for. Forslaget blev således vedtaget, og bestyrelsen bemyndiget til at optage fornøden finansiering hertil.

#### Forslag 5c - præcisering af vedtægtens § 34, stk. 2

Forslag fra bestyrelsen vedrørende ændring af vedtægternes § 34, stk. 2: "ændring i andelens værdi gælder fra generalforsamling til generalforsamling".

Advokat Steen Bech gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kunne endelig vedtages, idet der i henhold til foreningens vedtægter krævedes fremmøde af mindst 2/3 af foreningens medlemmer ved vedtægtsændringer.

Forslaget var herefter til afstemning. 5 stemte hverken for eller imod, resten stemte for. Forslaget kan således endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med kvalificeret flertal.

#### Forslag 5d - ændring i vedtægtens § 15a

Forslag fra bestyrelsen vedrørende ændring af vedtægternes § 15a: "80% ændres til 60%, og 10 år ændres til 15 år" i forbindelse med andelsboligforeningens garantistillelse overfor den enkelte andels-haver.

Baggrunden for fremsættelse af forslaget er at få vedtægterne tilpasset gældende lovgivning.

Advokat Steen Bech gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kunne endelig vedtages, idet der i henhold til foreningens vedtægter krævedes fremmøde af mindst 2/3 af foreningens medlemmer ved vedtægtsændringer.

Forslaget var herefter til afstemning. 1 stemte imod, 2 stemte hverken for eller imod og resten stemte for. Forslaget kan således endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med kvalificeret flertal.

#### Ad 6. Valg af bestyrelse.

Torben Helsinghoff genopstillede ikke til formandsposten.

Claus Møen blev valgt til formand for en 2-årig periode.

Til bestyrelsen valgtes iøvrigt:

Helge Drejer  
Helene Appelberg  
René Lauersen

Til suppleanter valgtes:

Lis Lauersen  
Steen Helmann Nielsen

#### Ad 7. Valg af administrator og revisor.

ANDELS-GRUPPEN A/S blev genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

#### Ad 8. Eventuelt.

Det blev henstillet til bestyrelsen om, at referatet blev omdelt i henhold til den i vedtægterne nævnte frist.

Bestyrelsen blev opfordret til at arbejde kreativt !

En enkelt klagede over, at det varme vand kun var lunkent.

En tak blev rettet til bestyrelsen for opsætning af låge til gårdtoilet.

Endelig var der fra generalforsamlingens side en stor tak til Torben Helsinghoff for hans store arbejde med stiftelse af andelsboligforeningen og hans senere virke som formand.

Afslutningsvis takkede Torben Helsinghoff for de pæne ord, og ønskede den nye bestyrelse held og lykke fremover.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet eventuelt, og dirigenten konstaterede således dagsordenens punkter som behandlet, takkede for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen.

Som dirigent:

*Ebbe Bech*  
Som referent: *Torben Helsinghoff*

Bestyrelse:

*Arne Olsen - Erik Møller - Henrik  
Petersen - H. Capp - [Signature]*

*Gitte Petersen*