

BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

A/B BERGTHORA

Onsdag, den 1. april 1998 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Medborgerhuset GIMLE, Thorshavnsgade 21, 2300 København S.

Der var fremmødt 53 stemmeberettigede andelshavere, og herudover havde bestyrelsen modtaget 1 fuldmagt.

Fra ANDELS-GRUPPEN/Kuben Ejendomsadministration deltog Administrator Pia Nehls, og Ejendomsinspektør Ejnar Birch Olsen. Fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt deltog Hanne Strate.

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

Til referent valgtes Pia Nehls fra ANDELS-GRUPPEN.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Efter velkomst samt valg af dirigent og referent aflagde Kim Kreutzfeldt bestyrelsens beretning for 1997.

Kim Kreutzfeldt lagde ud med at fremhæve, at udover den daglige drift og styring af foreningen havde året - og tillige starten af 1998 - været præget af 2 store sager, nemlig den forestående tagrenovering samt opstart af de geotekniske undersøgelser i forbindelse med tunneludgravningen.

I løbet af sommeren 1997 har der beklageligvis været "et par kedelige" personsager, hvor bestyrelsen har haft problemer med at håndhæve husordenen, idet sagerne nærmere henhørte under straffeloven, og derfor skulle politianmeldes; under bestyrelsens domæne hører næppe "når der skydes med skarpt". Da problemerne også har været vedrørende brug af gårdmøbler og grill, vil der for sommeren 1998 blive udarbejdet et reservationssystem, så alle kan planlægge deres grill-aftener.

Den årlige gårdfest blev ikke afholdt i 1997; dette angiveligt på grund af interne problemer i det nyetablerede gårdlaug. Bestyrelsen vil derfor foranledige, at et nyt gårdlaug bliver nedsat, og der vil fremover deltage et bestyrelsesmedlem i arbejdet omkring gården. Beboere, der i øvrigt har lyst til at deltage i arbejdet omkring gården, bedes henvende sig til formanden.

Andelsboligforeningen er i løbet af 1997 blevet tilknyttet en E.L.O. – ordning, som betyder, at foreningens energiforbrug overvåges kontinuerligt, for at undgå ressource-spild.

Der vil blive etableret storskraldrum i et af de eksisterende skralderum. Samtidig vil der blive opført to mindre tilbygninger i sammenhæng med de eksisterende skralderum til opbevaring af papircontainere. Dette betyder, at containeren i Bergthorasgade forsvinder, og foreningen vil opnå en besparelse på kr. 25.000,00 til kr. 30.000,00 pr. år.

Med hensyn til formandsskiftet, der blev foretaget i løbet af efteråret, begrundede Kim Kreutzfeldt dette med Claus Møen's øgede jobmæssige arbejdsbyrde. Samarbejdet har efterfølgende forløbet gnidningsløst. Bestyrelsen er dog lettere "kriseramt", idet 2 bestyrelsesmedlemmer, der ikke er på valg, ønsker at trække sig i utide, hvorfor der i alt skal vælges 5 medlemmer til bestyrelsen.

Nærmere oplysninger omkring tagsagen vil blive fremlagt tillige med forslag a.

Endelig lovede bestyrelsen, at den på sidste generalforsamling omtalte folder med praktiske oplysninger til beboerne, ligger færdig til trykning og alene afventer navne på den nye bestyrelse.

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

En forespørgsel til den nærmere sammenhæng mellem Kuben Ejendomsadministration og Andels-Gruppen oplyste Pia Nehls, at Andels-Gruppen siden 1994 har været et datterselskab af Kuben Ejendomsadministration. Andels-Gruppen flyttede pr. 1. januar 1998 til Herlev p.g.a. store pladsproblemer på Kvægtorvsgade, og er dermed i dag en afdeling under Kuben Ejendomsadministration.

Endelig blev der spurgt yderligere til formandsskiftet, og Kim Kreutzfeldt henviste i den forbindelse til det nyhedsbrev, der var blevet udsendt i noveber måned 1997.

Der foretoges herefter afstemning om beretningen, der blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab samt værdiansættelse.

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik årsregnskabet.

Resultatopgørelsen viste et driftsresultat på kr. 641.810,00 før afdrag på prioritetsgæld.

Hanne Strate fremhævede bl.a. note 4, hvor "større" vedligeholdelsesarbejder i lighed med sidste regnskabsår er overført til ejendommens værdi som forbedringer.

Efterfølgende blev statusposterne gennemgået. Egenkapitalen udgør kr. 6.891.175,00 hvorfor andelskronens værdi kan beregnes til **kr. 1,45**.

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

Honorar til Andels-Gruppen for administration af venteliste indeholder tillige et honorar i forbindelse med omprioritering af foreningens kreditforeningslån.

Udgifter til badeværelser er i forbindelse med renovering af badeværelser i lejelejligheder. Når disse lejligheder sælges som andelsboliger vil andelsboligforeningen "sælge" disse badeværelser som forbedringer til de nye andelshavere.

Endelig blev der diskuteret lidt frem og tilbage omkring varmeregnskab og a'conto indbetalinger, som enkelte fandt for store.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet, der tillige med værdiansættelsen, blev enstemmigt vedtaget ved den efterfølgende afstemning.

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

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik budget for 1998.

Budgettet omfatter foreningens tilskud til tag-renoveringen, og budgettallene er i lighed med tidligere år tillagt en stigning på 5% på regnskabstallet for 1997 for ikke kendte udgifter.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, der ved den efterfølgende afstemning blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forslag.

Forslag a: Udskiftning af tag (opfølgning på generalforsamlingsbeslutning).

Kim Krutzfeldt fremlagde bestyrelsens forslag vedr. udskiftning af taget, og oplyste, at der den 16. marts 1998 var blevet afholdt licitation. Lavestbydende blev firmaet Ene-mærke og Petersen A/S, og projektet er klar til opstart medio april i år.

Som det fremgår af bestyrelsens forslag indstilles, at der indskydes kr. 3 millioner af foreningens kontantformue for at mindske boligafgiftsstigningen. Samtidig foreslår bestyrelsen, at gårdfacaden istandsættes, når der alligevel er opsat stillads.

Andelsboligforeningens rådgiver i denne sag - Tegnestuen Plan 1 – var repræsenteret på generalforsamlingen af Mikkel Strandberg, der besvarede forskellige spørgsmål af teknisk karakter omkring renoveringen.

Mikkel Strandberg oplyste bl.a. på spørgsmål herom, at man har foretaget en teknisk gennemgang af ejendommens vinduer, og konstateret, at disse kunne renoveres ved afhøvling, udskiftning af dårlige felter samt hængsler, afslibning og 2-3 gange maling.

Med hensyn til facaderenoveringen oplyste Mikkel Strandberg, at bagfacaden vil blive sandblæst og løst puds blive nedtaget. Der vil herefter blive foretaget en såkaldt "filsning" af facaden med indfarvet mørtel.

Der var herefter en del debat omkring renovering contra udskiftning af vinduer m.v.

Der blev herefter afholdt afstemning om bestyrelsens forslag, d.v.s. indskud af kr. 3 millioner af kontantformuen, renovering af bagfacaden (filsning) med heraf følgende forhøjelse af boligafgiften på kr. 47 pr. m².

Resultatet af afstemningen blev, at 6 stemte imod og resten for forslaget, der herefter blev vedtaget.

Forslag b: Venteliste – tilføjelse til vedtægternes § 14, stk. 2.

Jan "Storm" Petersen redegjorde nærmere for baggrunden for fremsættelse af forslaget.

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. 3 stemte imod og resten stemte for. Forslaget kan således endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med kvalificeret flertal.

Forslag c: Bytning af lejligheder + arvelinje (forslag 1a+b fra Jan Rostock).

Jan Rostock redegjorde nærmere for baggrunden for fremsættelsen af forslaget, der skulle sætte en stopper for retten til at bytte sin lejlighed væk, og altså dermed ville være en ændring af vedtægternes § 14.

Advokat Steen Bech gjorde opmærksom på, at med hensyn til vedtægtsændringer gælder samme regler som ved forslag b.

Efter en uddybende debat i forsamlingen var forslaget til afstemning: 2 stemte for, resten stemte imod, og forslaget blev dermed forkastet.

Med hensyn til forslaget om, at lejligheder kun kan arves til børn og ikke i lige arvelinje, blev det efter ganske kort debat besluttet at afholde afstemning; 6 stemte for forslaget, resten imod, og forslaget blev dermed forkastet.

Forslag d: Medlemskab af ABF.

Forslaget blev diskuteret i forsamlingen.

Forslaget var herefter til afstemning: 2 stemte for, og resten stemte imod, og forslaget blev dermed forkastet.

Forslag e: Etablering af fællesvaskeri.

Forslagsstiller Jan Rostock fremkom med yderligere bemærkninger til forslaget.

Det blev herefter fra generalforsamlingens side tilkendegivet overfor bestyrelsen, at man ønskede, at bestyrelsen arbejdede videre med ideen; d.v.s. undersøgte mulighederne "praktisk, teknisk og økonomisk" for etablering af fællesvaskeri.

Der ligger dog ingen forpligtelse fra bestyrelsens side i forbindelse med de nærmere undersøgelser.

Forslag f: Affald på trapperne.

Det blev såvel fra bestyrelsens side som fra gårdmand Jan "Storm" Petersen tilkendegivet, at der rent faktisk tit er problemer med affald på trapperne. Henstillinger hjælper tilsyneladende ikke, og derfor ønsker man at kunne "kræve kontant afregning" fra de personer, der ikke vil overholde reglerne i husordenen.

Efter en uddybende debat i forsamlingen var forslaget til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Kim Kreutzfeldt blev valgt til formand for "resttid" 1 år.

Til bestyrelsen valgtes for 2 år:

Jørgen Jensen
Tinna Søndergaard
Bente Hansen

Til bestyrelsen valgtes for 1 år:

~~Claus~~ Hellmann Nielsen
Claus Møen

Herudover består bestyrelsen af Helene Appelberg (restperiode 1 år).

Som suppleanter valgtes:

Michael Christensen
Jeanett Nielsen.

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

Kuben Ejendomsadministration/ANDELS-GRUPPEN blev genvælgt som administrator.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvælgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt.

På spørgsmål til rengøring af trapper, blev det oplyst, at der 1 gang om måneden bliver gjort rent på køkkentrapperne.

Der blev stillet spørgsmål til service-niveauet i forbindelse med opskrivning til foreningens eksterne venteliste. Pia Nehls fra Andels-Gruppen oplyste, at folk der ringede ind for at blive skrevet op, ofte ikke var i besiddelse af nøjagtige oplysninger om, hvor de ville/skulle skrives op, og derfor var henvist til at vende tilbage med yderligere oplysninger for at blive "ekspederet".

Bestyrelsen blev opfordret til at overveje, hvorvidt administrationen af ventelisten skulle udvides, således at der evt. blev udsendt breve til medlemmerne om, hvilket nr. de stod på ventelisten.

Der blev opfordret til, at der blev opsat flere cykelstativer i kælderen.

På spørgsmål til igangsætning af tagrenoveringen, blev det af Kim Kreutzfeldt oplyst, at projektet forventes opstartet medio april måned 1998, og pointerede i den forbindelse, at det var vigtigt at få ryddet sit loftsrum.

Afslutningsvis havde Niels Lyck fra Agenda-Gruppen på Islands Brygge et kort indlæg om miljørigtig adfærd, d.v.s. sortering af affald m.v. som udmønter sig i et projekt med opstart den 1. januar 1999.

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.

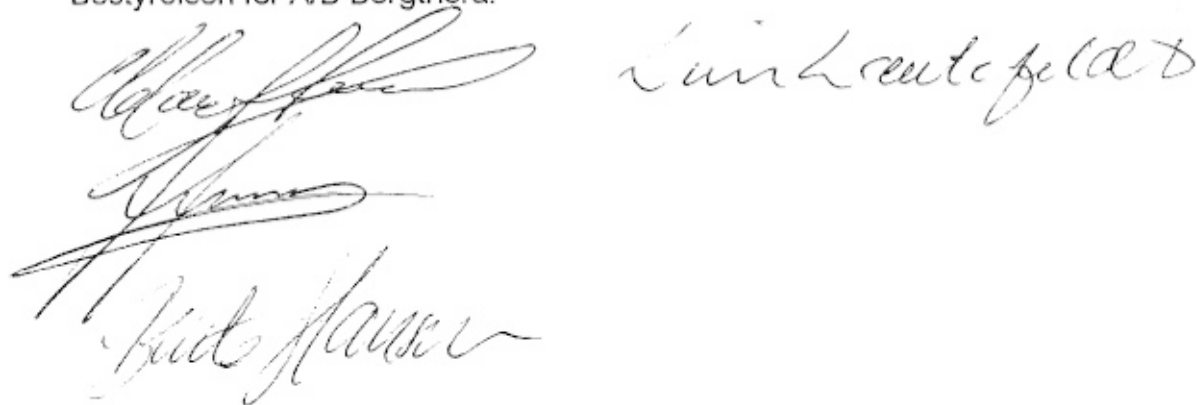
Som dirigent:



Som referent:



Bestyrelsen for A/B Bergthora:



Handwritten signatures of the board members, including the name "Linhautfeldt" written in cursive.