

BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B BERGTHORA

Tirsdag, den 20. april 1999 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Medborgerhuset GIMLE, Thors-havnsgade 21, 2300 København S.

Tilstede var 63 stemmeberetigede andelshavere og 2 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

Fra Kuben A/S deltog afdelingsleder Anna-Lise Hughes og ejendomsadministrator Lene Gøde. Fra revisionsfirmaet Alsø & Breinholt deltog revisor 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 Lene Gøde fra Kuben.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Efter velkomst samt valg af dirigent og referent aflagde Kim Kreutzfeldt bestyrelsens beretning for 1998.

Kim Kreutzfeldt lagde ud med at fremhæve, at udover den daglige drift og styring af foreningen havde året været præget af 3 store sager, nemlig renovering af ejendommen, deltagelse i grundejerforeningen og undersøgelser i forbindelse med etablering af vaskeri i ejendommen.

Umiddelbart efter sidste års generalforsamling startede byggesagen. Arbejdet var be-rammet til 1. november 1998, men det blev hurtigt klart, at dette ikke kunne holde. For foreningen var det væsentligst, at økonomien kunne holde og at kvaliteten af arbejdet var tilfredsstillende. Derudover er der undervejs lavet en del arbejder, som enten ikke vedrører byggesagen eller har været kvalitetsforbedring i forhold til det oprindelige projekt. Dette omfatter bl.a. udskiftning af køkkenfaldstammer ned til 4. etage, renove-ring af resterende altankarnapper, murreparationer opdaget undervejs, drypnæser på

alle gårdvinduer. Disse arbejder er udført nu p.g.a. "gratis stillads", eller fordi det var hensigtsmæssigt i forhold til det øvrige arbejde.

Kvalitetsmæssigt har det meste været tilfredsstillende, dog med forbehold for male-
rentreprisen, og entreprenørens styring af projektet og varsling af beboerne.

Med hensyn til vinduesrenoveringen har bestyrelsen overvejet at gå ind i en "syn og
skøn" sag, men valgte at afstå for ikke at sinke arbejdet yderligere og på grundlag af 2
udtalelser fra malerlauget, som fandt at arbejdet stort set levede op til normen for
udendørs arbejde.

Med hensyn til styring har foreningen indkasseret kr. 160.000,- i dagbøder for tidsover-
skridelsen og en rimelig fornuftig aftale for afsnit 4.

Endelig takkede Kim Kreutzfeldt for beboernes store tålmodighed og sluttede med at
oplyse, at arbejdet forventes afsluttet 20. juni 1999.

Herefter berettede Claus Møen om grundejerforeningens arbejde i forbindelse med
Metro-byggeriet.

Der er endnu ikke opnået enighed med Ørestadsselskabet om refundering af udgifter
afholdt af grundejerforeningen i forbindelse med geotekniske undersøgelser, boreri i
undergrunden, fotografering af ejendommene og ansættelse af advokat. Eventuelle
skader vil kunne dokumenteres i en evt. retssag. Foreningens andels af disse udgifter
beløber sig til kr. 130.000. Dog har disse registreringer resulteret i at Ørestadsselska-
bet har etableret en vandmur til sikring af ejendommene.

Derudover er der opstået tvist i grundejerforening, hvor A/B H.A.B har meddelt at de
ønskede at udtræde/ikke anså sig for indmeldt i grundejerforeningen. Dette kan ifølge
grundejerforeningens vedtægter ikke lade sig gøre før tidligst i 2002. Grundejerfor-
eningen har i samråd med advokat udtaget stævning mod A/B H.A.B p.g.a. manglende
betaling.

Kim Kreutzfeldt fortsatte derefter med bestyrelsens øvrige arbejde bl.a. indretning af
storskrælsrum, etablering af en fransk altan mod gården i stedet for 2 fags vindue og
en vedligeholdelses- og istandsættelsesplan som forventes genoptaget når byggesa-
gen er færdig.

I det kommende år vil der bl.a. blive arbejdet med vurderingsskema der bruges ved
fraflytning.

Der vil i det kommende år blive inviteret til 3-4 stormøder, således at spørgsmål af me-
re principiel art kan debatteres og dermed kan være vejledende for bestyrelsen, der
sidder med det besluttende ansvar. Dette kan også bevirke, at det bliver mindre frem-
med at indtræde i bestyrelsesarbejdet for nye bestyrelsesmedlemmer.

Der var herefter adgang til at stille spørgsmål til bestyrelsens beretning.

Der blev efterlyst deltagelse fra Plan 1 til at besvare spørgsmål vedrørende byggesa-
gen. Dette kunne ikke lade sig gøre p.g.a. konflikt. Kim Kreutzfeldt oplyste, at der vil
blive 1-års og 5-års gennemgang.

Med hensyn til faldstammer, blev der forespurgt om udskiftning. Faldstammerne er udskiftet i forbindelse med byggesagen til 4. etage p.g.a. tekniske problemer, men resten bliver udskiftet såfremt de stopper til.

Derefter var der ikke flere spørgsmål til beretningen, der blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab samt værdiansættelse.

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik årsregnskabet.

Resultatopgørelsen efter afdrag på prioritetsgæld viste et underskud på kr. 6.726.773, hvoraf en del er byggesagen.

Hanne Strate fremhævede bl.a. note 5, hvor de samlede udgifter til tag fremgår. I lighed med tidligere år er "større" arbejder og 25 % af tagarbejdet overført til ejendommens værdi som forbedringer og resten er overført som ejendommens vedligeholdelsesarbejdet. Dette har indflydelse på foreningens betaling af selskabsskat og GI vedrørende lejerne.

Hanne Strate oplyste, at det første pantebrev på kr. 6.485.000 til Ejendomsselskabet Norden skal indfries 1. januar 2000. Foreningen sparer så betaling af garantiprovision, men skal derimod til at betale afdrag på et tilsvarende lån.

Efterfølgende blev balancen gennemgået. Egenkapitalen udgør kr. 7.993.784, hvorfor andelskronens værdi efter § 5, stk. 2, litra c kan beregnes til 1,61, Andelskronens værdi vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål.

Der var ingen spørgsmål 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 1999.

Der er budgetteret med uændret boligafgift, forsigtig budgettering med hensyn til indtægter og udgifter er fremskrevet med 5 % hvor udgifterne ikke er kendt. I forbindelse med tagrenoveringen er budgetteret med byggelånsrenter og ydelse på nyt kreditfor- eningslån.

Der var ingen spørgsmål til budget 1999, der efterfølgende blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5. Forslag.

Forslag: Vaskeri.

Bente Hansen fremlagde bestyrelsens forslag vedrørende etablering af vaskeri i ejendommen, som forventes at være brugerfinansieret. Såfremt det viser sig, at der ikke er brugere nok fra ejendommen kan A/B Leif evt. også benytte vaskeriet.

Der blev stillet en del spørgsmål om placering, betaling m.v. Der er undersøgt flere muligheder, hvoraf det bedst egnede vil være butiklokalet. Man forventer ikke at kunne bruge hele lejemålet, da Københavns Kommune ikke accepterer nedlæggelse af boligdelen. Vedrørende betaling skal dette ske ved benyttelse af danmønt, så der ikke findes kontanter i vaskeriet.

Der henvises i øvrigt til A/B Ingolf, hvor vaskeriet er en stor succes og benyttes af ca. 60 % af beboerne.

Der blev efterfølgende foretaget afstemning, hvor forslaget blev **vedtaget** med 1 stemme imod og 15 hverken stemte for eller imod. Bestyrelsen er herved bemyndiget til at etablere vaskeri, der max. må beløbe sig til kr. 937.700.

Forslag: Omlægning lån.

"Bestyrelsen bemyndiges til omlægning af eksisterende lån – med samme restløbetid – såfremt der er besparelse på ydelsen."

Fuldmagten er tidsbegrænset til næste ordinære generalforsamling.

Med denne bemyndigelse kan foreningen undgå at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med låneomlægning. Tinglysningkontorerne har ændret procedure, således at generalforsamlingsbeslutning skal foreligge.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag: Inddragelse af tørreloft over lejlighed.

Forslagsstiller redegjorde for forslaget, hvorefter der var en del debat vedrørende benyttelse af tørrelofter.

Dette forslag drejer sig kun om inddragelse af dette ene tørreloft. Det er en forudsætning at ingen i opgangen benytter tørreloftet, der skal gives tilladelse fra Københavns Kommune, bestyrelsen skal godkende projektet og andelshaver finansierer selv. Anskaffelsessum vil være kr. 300,00 pr. m² og samme boligafgift pr. m².

Såfremt der er flere, der ønsker at inddrage tørrelofter, skal der igen fremsættes forslag på generalforsamling.

Herefter blev forslaget **vedtaget** med 1 stemme imod og 13 hverken stemte for eller imod.

Forslag. Venteliste.

Samme forslag som på sidste års generalforsamling, hvor dette ikke kunne endeligt vedtages, da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer tilstede.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Kim Kreutzfeldt blev genvalgt til formand for 1 år.

Til bestyrelsen valgtes:

Per Qvist Jensen for 1 år

Claus Møen for 2 år

Ulla Petersen for 2 år

Johan Hye-Knudsen for 2 år

Herudover består bestyrelsen af:

Tinna Søndergaard (restperiode 1 år)

Bente Hansen (restperiode 1 år)

Som suppleanter valgtes:

Steen Gravesen

Torben Helsinghoff

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

Kuben Ejendomsadministration A/B blev genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt.

Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes med evt. etablering af 2 baderum pr. vaskekælder. Dette vil kunne etableres for ca. 70.000,- pr. vaskekælder.

Der blev efterlyst informationsmateriale i de montre der er i foreningen. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Flere gjorde opmærksom på, at det er svært at få udbedret fejl og mangler i forbindelse med byggearbejderne. Alle fejl og mangler skal påføres mangellisterne, hvis der er tvivl, så kan man henvende sig til Kenneth.

Varmeregnskabet 1997/98 blev sendt ud, dette var blandt andet p.g.a. mange lejligheder, hvor varmefirmaet ikke kunne foretage aflæsning og administratorskift i januar. Varmeregnskabet blev dog udsendt rettidigt inden udgangen af 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 hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

Ebbe Beck

Som referent:

Lene Coode

Bestyrelsen for A/B Bergthora:

Lene Coode

Per Skov

Per Skov

[Signature]

T. Sandberg