

BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

A/B BERGTHORA

Tirsdag, den 2. maj 2000 kl. 19.00 var indkaldt til andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Da der ikke var nok tilstede, for at kunne afholde generalforsamling i henhold til foreningens vedtægter, blev der i stedet indkaldt til ordinær generalforsamling, der blev afholdt tirsdag den 30. maj 2000 kl. 19,00 i Medborgerhuset GIMLE, Thorshavnsgade 21, 2300 København S.

Tilstede var 42 stemmeberettigede andelshavere og 36 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 i henhold til foreningens vedtægter, og var beslutningsdygtig.

Til referent valgtes Lene Gøde fra Kuben.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Efter velkomst, præsentation samt valg af dirigent og referent aflagde formand Kim Kreutzfeldt bestyrelsens beretning for 1999.

Kim Kreutzfeldt lagde ud med at sige, at bestyrelsen igen i år har beskæftiget sig med et hav af sager.

Byggesagen er nu afsluttet i juni måned 1999 og holdt sig indenfor kontraktsummen, dog er der undervejs lavet en del forbedrings -og vedligeholdelsesarbejder, fordi det var mest hensigtsmæssigt at foretage disse under renoveringsprocessen.

Den opståede tvist om hvorvidt malerbehandlingen af vinduer var udført forskriftsmæssigt, blev afværget, da Enemærke & Petersen tilbød forlig. Dette forlig går ud på,

at de ved førstkommande vedligeholdelsesbehandling, for deres regning, behandler de steder hvor malerbehandlingen har været utilstrækkelig.

Plan 1 har udarbejdet vedligeholdelsesplan for bebyggelsen, som herefter vil ligge til grund for bestyrelsens fremtidige beslutninger på dette område.

Det skal også nævnes, at varmemester Kenneth Majlund efterfølgende er blevet belønnet med en ekstra månedsløn, som tak for styring af renoveringsprocessen.

Der er taget fat på at etablere vaskeri i ejendommen efter forudgående undersøgelse af behovet hos de kommende brugere. Undersøgelsen viste et behov på ca. 900 vasker om måneden, hvilket er rigeligt til at sikre en god økonomi og billig vask.

Som leverandør er valgt Vascandia, der skal forestå etableringen, så snart godkendelse af projektet foreligger fra Københavns Kommune. Denne godkendelse har været længe undervejs, men skulle meget gerne foreligge i uge 23.

I tilknytning til vaskeriet er en lejlighed, som eventuelt kan benyttes til ophold i forbindelse med vaskeriet, beboerhotel, mødelokaler ect. Gode ideer er velkomne.

Der blev i sommeren 1999 afholdt gårdfest for både børn og voksne. Alle var enige om, at det var en succes. Dog er det bestyrelsens håb, at der vil være større tilslutning fremover, da det er en god måde at komme hinanden lidt nærmere.

Fremmødet på efterårets stormøde var også meget ringe. 16 fremmødte, heraf 7 fra bestyrelsen og ejendommens varmemester.

Det kan være at dagsordenen var uinteressant, men et fremmøde i den størrelsesorden er uinspirerende. Det er dog ikke udelukket, at forsøget vil blive gentaget med vigtigere punkter på dagsordenen.

Der er nu lagt an til opstart af affaldssortering 1. juli 2000. Der vil blive sortering af glas, pap/papir, tøj, genbrugsting, el-apparater, batterier og mulighed for aflevering af miljøfarligt affald (maling, kemikalier). Der vil blive omdelt informationsfolder i nærmeste fremtid.

Bestyrelsen har også undersøgt mulighed for etablering af lysreklame på taget ved Artillerivej, for at skabe lidt ekstra indtægt. Ikke alle i bestyrelsen var lige begejstrede, men det blev undersøgt. Der var dog ikke interesse fra diverse annoncører, men det kommer muligvis når metrobyggeriet er færdig.

Derefter informerede Torben Helsinghoff fra Grundejerforeningen, der går på tværs af andelsboligforeningerne og Ejendomsselskabet Norden.

Der er en tvist i gang vedrørende manglende undersøgelse af grundforholdene blandt andet på Artillerivej, hvorfor der er anlagt sag i samarbejde med advokat Grubbe.

Der vil blive løbende informeret om denne sag og beboerne på især Artillerivej bedes være opmærksom på revnedannelser og henvende sig, eventuelt til varmemester Kenneth Majlund.

Som omtalt på sidste års generalforsamling ønskede andelsboligforeningen HAB at udtræde af grundejerforeningen. I forbindelse med ny bestyrelse i HAB er der opnået enighed og det manglende kontingent er indbetalt.

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

Der blev stillet spørgsmål til p-zone parkering. Hvilke veje er tilmeldt ?

Det vides ikke på nuværende tidspunkt, om der blive tale om P-zone område, men næste nyhedsbrev vil informere om dette.

Som svar på spørgsmål til forlig med Enemærke og Petersen, blev det oplyst, at 1. vedligeholdelsesbehandling vil blive foretaget indfor 3-5 år.

Der vil blive foretaget 1-års gennemgang i juni 2000.

Med hensyn til træk fra vinduer og manglende lister, kan man henvende sig på kontoret, hvorefter snedkeren vil sætte lister på.

Der blev opfordret til at benytte montre til beboerinformation. Alle kan benytte disse, da de ikke er aflåst (husk at sætte dato på).

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 overskud på kr. 105.333.

Hanne Strate fremhævede bl.a. note 5, hvor de samlede udgifter til tag fremgår. Kr. 475.000 er overført til almindelig reparation og vedligeholdelse og der er anvendt kr. 5.000.000 af hensættelse fra tidligere år, således er årets regnskab påvirket med kr. 1.412.871.

Hanne Strate oplyste, at det første pantebrev til Ejendomsselskabet Norden blev indfriet 31. december 1999. Foreningen sparer så betaling af garantiprovision, men skal derimod til at betale afdrag på et tilsvarende lån.

Ejendommen er vurderet til kr. 46.150.000.

Efterfølgende blev balancen gennemgået. Egenkapitalen udgør kr. 8.426.770, hvorfor andelskronens værdi efter § 5, stk. 2, litra c kan beregnes til 1,74, Andelskronens værdi vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål.

Der blev stillet spørgsmål til el-forbruget, idet der på nogle trapper er lys døgnet rundt.

Dette blev besvaret med, at det er billigere at bruge strøm, end lade elektrikerne reparere lyster.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsregnskabet, der tillige med værdiansættelsen, blev **vedtaget** ved den efterfølgende afstemning.

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

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik budget for 2000.

Der er budgetteret med uændret boligafgift, forsigtig budgettering med hensyn til indtægter og udgifter er fremskrevet med 5 % hvor udgifterne ikke er kendt. Yderligere er afsat 1 mill. til etablering af vaskeri.

Der var ingen spørgsmål til budget 2000, der efterfølgende blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5. Forslag.

5 A: Vedtægstændring.

§ 26 forelåes ændret, så sætningen: "Dog skal altid være 1/5 af medlemmerne tilstede" udgår.

Begrundelse er, at der generelt er ringe tilslutning til generalforsamlinger. Ændring af vedtægten er vigtig for gennemførelse af kommende generalforsamlinger.

Der blev foretaget afstemning, hvor forslaget blev **vedtaget** med ingen imod og 3 hverken stemte for eller imod.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget, da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer tilstede i henhold til vedtægterne. Forslaget kan endeligt vedtages på førstkommande ekstraordinære generalforsamling.

5 B: Vedtægtsændring.

§ 29 foreslåes ændret til: "Bestyrelsen består af 5 medlemmer." Det vil sige en reduktion fra 7 til 5 medlemmer.

Efter en del debat om bestyrelsens størrelse, hvor der blev stillet ændringsforslag til mellem 5 og 10 medlemmer, blev der først stemt om ændringsforslag, der blev forkastet.

Det blev yderligere pointeret, at 1 over halvdelen = 4 bestyrelsesmedlemmer skal være tilstede for at træffe beslutning, blev der foretaget afstemning af det oprindelige forslag.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget og ligeledes endeligt vedtages på førstkommande ekstraordinære generalforsamling.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Valg af bestyrelse blev foretaget som tidligere, idet der skal tages stilling til hvem der fortsætter i bestyrelsen, når vedtægtsændring bliver endeligt vedtaget.

Til bestyrelsen valgtes:

Tinna Søndergaard
Bente Hansen

Torben Helsinghoff
Ib Petersen

Herudover består bestyrelsen af:

Formand Kim Kreutzfeldt
Claus Møen
Ulla Petersen

Som suppleanter valgtes:

Janne Klerk
Asger Jeppesen

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

I de fremsendte forslag var flere muligheder for valgt af administrator, blandt andet bemyndigelse til bestyrelse om valg af administrator. Dette har den fordel, at der ikke skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsens begrundelse for dette.

Kim Kreutzfeldt meddelte, at et kritikpunkt har været uorden i rækkefølgen på den interne venteliste.

Herefter var der en del diskussion om den interne venteliste, der uheldigvis ikke var korrekt med hensyn til de 37 andelshavere, der trak lod om rækkefølge i 1995. Af disse 37 er ca. 18 tilbage og bliver rettet hurtigst muligt. Der er ingen problemer efter disse 37, da alle er opnoteret efter indbetalingsdato.

Claus Møen kommenterede, at det var vigtigt med fælles administrationsgrundlag og at det ikke nødvendigvis var prisen, men samarbejdet det kom an på, hvorefter Kim Kreutzfeldt sagde, at bestyrelsen måske heller ikke havde været opmærksom nok med hensyn til ønsker fra bestyrelsens side.

Anna Lise Hughes fra Kuben A/S meddelte i denne forbindelse, at der allerede er tiltag i gang og takkede for at Kuben A/S er med i kredsen af administratorer, som bestyrelsen eventuelt skal vælge imellem.

Herefter var der afstemning om valg af administrator, hvor der var flertal for bemyndigelse til bestyrelsen vedrørende valg.

Andelshaverne vil blive informeret om bestyrelsens begrundelse for valg.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt.

Der blev foreslået installering af internet, telefon og tv i lighed med det netop installeret i A/B Ingolf.

Bestyrelsen foreslog, at alle der er interesseret kan komme med oplæg, hvorefter der kan dannes arbejdsgrupper.

Med hensyn til ventelister, blev det oplyst, at den eksterne i øjeblikket er lukket, idet der p.t. er ca. 180 opnoteret. Det er urealistisk at opnoteret flere i øjeblikket og bestyrelsen lovede at meddele, når denne bliver åbnet igen.

Yderligere vil de 3 ventelister: Intern (andelshavere), andelshaveres hjemmeboende børn og ekstern blive tilgængelig på ejendommens hos Kenneth Majlund.

På den interne venteliste kan også opnoteres ønske om sammenlægning af lejligheder. Myndighederne godkender dog højst 136 m² efter sammenlægning.

Bestyrelsen vil fremover udsende nyhedsbreve 4 gange årligt, hvis der er behov for det.

Der blev forespurgt om renovering af opgange. Der er tidligere truffet beslutning om renovering af 2-3 opgange om året og dette vil blive revideret og indgå i foreningens nye vedligeholdelsesplan.

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:



Som referent:



Bestyrelsen for A/B Bergthora:

