

## BESLUTNINGSREFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

### A/B BERGTHORA

Mandag, den 30. april 2001 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling. Generalforsamlingen blev afholdt i Socialcentrets Kantine, Njalsgade 13, 5.sal, 2300 København S.

Tilstede var 48 stemmeberettigede andelshavere og 1 andelshaver var repræsenteret ved fuldmagt.

Fra Kuben A/S deltog 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 2000.

Kim Kreutzfeldt lagde ud berette om sidste års ordinære generalforsamling, der endte med genindkaldelse, da der ikke var mødt den krævede 1/5-del af andelshaverne som vedtægterne krævede. Da der på ny blev indkaldt til generalforsamling var det med ændringsforslag til vedtægterne, der gik ud på at slette denne pasus i vedtægterne. Dette blev vedtaget og generalforsamlingen er derfor i år beslutningsdygtig uanset antal fremmødte. Beslutninger der ifølge vedtægterne kræver 2/3-dels fremmødte og tilslutning er stadig gældende.

Affaldssortering startede i juni 2000, hvilket sparer henved kr. 20.000 årligt udover den miljøvenlige indsats. Der synes at være god opbakning til ordningen, men der findes stadig nogen i foreningen som kunne være bedre til at sortere og pakke affaldet. Besparelsen skulle ligge i 2 containere færre om ugen. R 98 har været lidt efter os, da de synes containerne nu er overfyldt om mandagen. Vi mener problemet ligger i dels før-

nævnte problemstilling, dels at R 98 i tordagstømningen undlader at tømme ½-fyldte containere. Vi håber, at vi når til forhold hvor alle er tilfredse.

I det forgange år blev vaskeriprojektet gennemført. Det trak lidt længere ud end ønsket, og der tilstødte undervejs nogle problemer bl.a. en sprængt skorsten, men den 14. januar 2001 blev der holdt officiel åbning, med champagne og det hele, hvilket medførte stor tilslutning. Siden ibrugtagningen er der sket en stadig stigning i brugen. Vi er dog endnu ikke oppe på den anvendelse, der kan få vaskeriet til at hvile i sig selv. Er det ikke sket i løbet af de næste par måneder, vil der blive taget stilling til hvilke tiltag der skal til, for at opnå den ønskede økonomi. I marts 2001 har indtægten på vaskeriet været kr. 13.300. Det kan f.eks. komme på tale at invitere beboerne i A/B Leif til også at benytte vaskeriet.

Samtidig med etableringen af vaskeriet er der søgt hos Københavns Kommune om tilladelse til at benytte resten af lejemålet til beboerformål, som beboerhotel eller opholdslokale i forbindelse med vaskeriet. Det har der ikke været held med. Først et afslag, så dispensationsansøgning, hvor der netop er modtaget svar, hvor Københavns Kommune meddeler, at de ikke mener der er grundlag for at dispensere fra reglerne om etablering af erstatningsbeboelse. Københavns Kommune mener, at da foreningen ikke råder over erhvervsareal i ejendommen, der kan omdannes til beboelse, må dette søges andensteds i byen. Om bestyrelsen går videre nu, må bestyrelsen debattere, men foreningen er nu nødsaget til at søge en indtægt på lejemålet, da dette har været dyrere end forventet.

Årtusindskiftet blev også fra bestyrelsens side fejret med en, med langt tilløb, vedtagelse af vedligeholdelsesplan. Den blev illustreret i det sidste nyhedsbrev. Bestyrelsen er meget tilfredse med den, men hører gerne andelshavernes mening. I øjeblikket indhentes tilbud på arbejderne og de indtil nu modtagne har været mere moderate end det budgetterede, så når alle tilbud er modtaget, må det overvejes om der er basis for at sætte vedligeholdelsestempoet op. Det er undervejs overvejet, om delvist beboerarbejde kunne være en ide, bl.a. i trapperummene, men bestyrelsen er nået til den konklusion, at foreningen er for stor til at det kan styres.

I indeværende år kom der styr på foreningens ventelister og man kan altid få oplyst sin øjeblikkelige stilling ved henvendelse til varmemesteren.

Den eksterne venteliste blev genåbnet i efteråret og i løbet af 14 dage var den atter fyldt op fra 130 til 200, der var sat som den øverste grænse.

Der er også foretaget 3-4 lejlighedssammenlægninger siden sidste generalforsamling. Det giver nogle meget spændende lejligheder. Alle er sammenlagt horisontalt, så der ventes med spænding på den første over/underbo-sammenlægning.

I forbindelse med ledige lejligheder er aftalt, at administrator tilbyder omkringboende den ledige lejlighed til sammenlægning, uanset man er opnoteret på venteliste til dette.

Det vil også være oplagt i det kommende år at lave åbenthussarrangement, hvor der er mulighed for at se de forskellige løsningsmodeller.

Der blev holdt et meget vellykket julearrangement med stor tilslutning af bl.a. børnefamilierne og bestyrelsen regner med at arrangere lignende julearrangement og evt. sommerfest.

I øjeblikket arbejdes der på børneindretning af gården med børnemøbler m.m.

Derefter informerede Torben Helsinghoff fra det netop afholdte møde i Grundejerforeningen. I forbindelse med Nordens salg af ejendomme, er der stiftet flere andelsforeninger der gerne vil være med i grundejerforeningen.

I forbindelse med "tunnelsagen" har der været afholdt domsforhandling den 19. april 2001, hvor der blev tilkendegivet, at oplysning i ansøgning om oppumpningstilladelse var forkerte og at det antages, at der var risiko for sætningsskader, hvis infiltrationsanlægget ikke var blevet etableret.

Med hensyn til erstatningskravet, menes der ikke, at advokatudgifter kan medtages. Kun udgifter, der har været nødvendige for at overbevise myndighederne og Ørestadsselskabet om, at der forelå fejlagtig oplysning. Det vil sige, at udgifter der er afholdt efter infiltrationsanlægget var besluttet, må udgå, og man fandt ikke, at udgifterne til bygningsregistrering havde været nødvendige.

Der blev fremsat forslag om, at sagen forliges, således at Ørestadsselskabet betaler kr. 600.000 med renter af sagens anlæg og delvise sagsomkostninger med kr. 55.000.

Sagen blev udsat til 3. maj 2001, hvor grundejerforeningen skal have taget stilling til dette forlig.

Torben Helsinghoff der kom lige fra møde i grundejerforeningen kunne berette, at den ikke er indstillet på at indgå forlig. Ved en egentlig dom, kan også følgevirkninger medtages i kravet. På Artillerivej pumpes f.eks. stadig vand ind og Ørestadsselskabet havde ikke lavet nogen form for registreringer.

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

Enkelt stillede spørgsmål til rystelserne i huset og dette er på grund af de igangværende arbejder.

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 specificeret årsregnskab 2000.

Resultatopgørelsen efter afdrag på prioritetsgæld viste et overskud på kr. 266.690.

Hanne Strate fremhævede bl.a. note 2, der som noget nyt specificerer løn m.m. til viceværter. Note 4 indeholder oplysning om honorarer i forbindelse med byggeprojekt og note 6 hvor udgifter til tag og renovering af porte fremgår.

Efterfølgende blev balancen gennemgået. Ejendommen er vurderet til kr. 47.500.000. Egenkapitalen udgør kr. 9.724.737, hvorfor andelskronens værdi efter § 5, stk. 2, litra c kan beregnes til 1,90. I note 12 er lavet et regneeksempel på den maximale andelsværdi for en 62 m<sup>2</sup> lejlighed, eksklusive evt. forbedringer.

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.

Herefter blev bestyrelsens **forslag** til stigning i boligafgift behandlet, idet dette har relevans for budget 2001.

Med udgangspunkt i vedligeholdelses-/opretningsplan for ejendommen, skal der bruges ca. 1.5 mill. om året til dette. En del af pengene kan tages fra det nuværende vedligeholdelsesbudget, men for at undgå en stor stigning i boligafgiften når arbejderne igangsættes, finder bestyrelsen, at det er hensigtsmæssigt allerede nu at påbegynde opsparing.

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

Flere mente det var en god ide at påbegynde istandsættelse af opgange, da disse har trængt i mange år. Isolering kan spare på varmeregningen, men en enkelt mente, det var bedre at have lav boligafgift, så indvendig istandsættelse kunne prioriteres højere.

Der var spørgsmål til yderligere stigning i boligafgiften. Det blev fra bestyrelsens side understreget, at der ikke er planer om yderligere stigninger i boligafgiften.

Derefter var der ikke flere spørgsmål til forslaget, der blev **vedtaget** med 3 stemmer imod.

Boligafgiften stiger således pr. 1. juli 2001 med kr. 20 pr. m<sup>2</sup>/årligt.

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

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt gennemgik budget for 2001. Der er budgetteret med stigning i boligafgift pr. 1. juli 2001, forsigtig budgettering med hensyn til indtægter og udgifter der ikke er kendt er fremskrevet med 5 %.

Det budgetterede resultat er et underskud på kr. 71.000 og med en likviditetsforskydning på 869.000 beregnes likviditeten ultimo 2001 til kr. 3.541.817.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål.

Der blev stillet spørgsmål til indfrielse af lån til Norden der forfalder 1. januar 2005. Dette vil sandsynligvis blive indfriet delvis med foreningens opsparing og lån, men dette vil blive overvejet til den tid, da meget kan komme an på renten på det tidspunkt.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budget 2001, der blev **enstemmigt vedtaget** ved den efterfølgende afstemning.

#### **Ad 5. Forslag.**

Der var stillet forslag til inddragelse af tørreloft som en del af andelslejligheden Gunløgsgade 44, 5.tv.

Det er tidligere besluttet, at der skal tages stilling til dette på en generalforsamling og det blev bemærket, at der tidligere er givet en sådan tilladelse. Denne blev dog ikke benyttet, idet andelshaver i stedet fraflyttede.

Arealet der vil blive tillagt lejligheden er til samme andelsværdi pr. m<sup>2</sup> som den øvrige ejendom.

Der blev foretaget afstemning, hvor forslaget blev **vedtaget**.

Andelshaver har således generalforsamlingens tilladelse, men står selv for at indhente påtaleberettigede myndigheders tilladelse.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse.**

Til bestyrelsen valgtes:

Formand Kim Kreutzfeldt blev genvalgt for 1 år.  
Claus Møen blev valgt for 2 år.

Herudover består bestyrelsen af:

Tinna Søndergaard  
Torben Helsinghoff  
Ib Petersen

Som suppleanter valgtes:

Ulla Petersen  
Flemming Nielsen

#### **Ad 7. Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 7. Valg af administrator.**

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen bemyndiget til at vælge mellem 3 administrationsfirmaer indenfor kalenderåret. Tiden løb dog fra bestyrelsen, således at bemyndigelsen til administrationsskift er udløbet.

Bestyrelsen har atter undersøgt markedet og har haft møder med Merete Cordes og Boligexperten. Merete Cordes administrerer mange små andelsforeninger og er dyrere end Boligexperten, der har en del store foreninger i administration.

Der blev stillet spørgsmål til bestyrelsens begrundelse for dette.

Torben Helsinghoff meddelte, at samarbejdet med Kuben i det forgangne år var blevet meget bedre, men bestyrelsen ønsker selv at starte på ny og opstille rammerne for



samarbejde. Bestyrelsen mener, at dette bedre kan lade sig gøre med en helt ny administration, hvor der ikke er gamle arbejdsmønstre.

Der var her en enkelt bemærkning til gamle arbejdsgange, der kunne være god erfaring.

Bestyrelsen vil gerne prøve noget andet og føler sig godt rustet med den nuværende sammensætning i bestyrelsen.

Boligexpertens arbejdsmønster er anderledes, således er der forskellige medarbejdere der tager sig af økonomi, forsikringer, vurderinger m.m. og kr. 80.000 billigere.

Herefter var de afstemning om valg af administrator, hvor bestyrelsens forslag blev **vedtaget**.

Kim Kreutzfeldt gjorde opmærksom på, at den nuværende kontrakt med Kuben løber til regnskabsårets udløb. Det vides ikke hvornår administrationsskift sker, sikkert med udgangen af året.

#### **Ad 8. Eventuelt.**

##### Vaskeri:

Der blev fremsat ønske om en bedre vejledning i brug af maskinerne. Kenneth Majlund lovede at sørge for dette hos Vascandia.

Der var også spørgsmål til evt. trængsel i vaskeriet/tidsbestilling såfremt andre foreninger blev inviteret til at bruge vaskeriet. Bestyrelsen vil løse dette hen ad vejen.

Der blev opfordret til at benytte vaskeriet. Der er p.t. kun udleveret ca. 60 % af vaskekortene.

##### Netværk:

På sidste års generalforsamling blev der opfordret til at danne arbejdsgruppe i ejendommen med henblik på etablering af netværk.

Bestyrelsen indrømmede, at dette slet ikke har fungeret. Der har været kontakt til 3 forskellige firmaer, men holdningen er, at bestyrelsen ikke skal lave det hele. Såfremt der er interesserede der vil arbejde med dette projekt, kan man melde sig i arbejdsgruppe og komme med forslag på generalforsamlingen, hvordan der kan etableres netværk og økonomi.

##### Cykelkælder:

Der forsvinder dyre cykler fra cykelkælderen og der blev stillet spørgsmål til tomme kælderrum. I øjeblikket er alle gamle vaskekældre udlejet. Der kan evt. etableres kælderrum under lejlighederne, dette vil udvide kapaciteten.

Kim Kreutzfeldt bemærkede, at det har uheldigt med tyverier og kunne konstatere, at sidst nøglesystemet blev lavet om, faldt antallet af tyverier.

Larm i ejendommen:

Flere bemærkede, at der er kommet mere og mere støj i ejendommen. Der er meget lydt og det kan være svært at lokalisere, hvor støjen kommer fra.

Bestyrelsen henviste til husorden og bemærkede, at det kan være en vær balancegang. Der blev appelleret til at tage hensyn til hinanden.

Klager skal være skriftlige til administrationen eller bestyrelsen, hvorefter vedkommende får en skriftlig advarsel. Som dokumentation for støjproblemer, blev der opfordret til at føre dagbog over gener. Såfremt en sag skulle ende som fogedsag i boligretten, kan man huske datoer/tidspunkter.

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:

