

**A/B Bergthora****Referat af ordinær generalforsamling  
mandag den 29. april 2002, kl. 19.00 i  
Kulturhuset Islands Brygge**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 54 stemmeberettigede andele ud af en total på 228 andele.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth. Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S var repræsenteret ved Hanne Strate.

Bestyrelsesformand Kim Kreutzfeldt bød velkommen til generalforsamlingen.

**1. Valg af dirigent.**

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen.

**2. Bestyrelsens beretning.**

Formand Kim Kreutzfeldt aflagde bestyrelsens beretning.

År 2001 blev et år, hvor meget var lagt i faste rammer. Der var lagt plan for vedligehold de næste mange år frem. Vaskeriet var etableret, og affaldssorteringen var etableret, så året blev noget præget af at holde styr på disse tiltag, og det er da også lykkedes langt hen af vejen - dog må vi nok se i øjnene, at opbakningen til sortering af affald er utilfredsstillende. Dette har medført, at R98 nu kræver retablering af 2 nye containere i gården. Derfor må perspektivet i affaldssorteringen snarest behandles i bestyrelsen.

Driftsplanen kom rigtigt i gang sidst på året, indtil nu er det blevet til istandssættelse af 7 hovedtrapper, med et rigtigt pænt resultat. Vi har netop modtaget tilbud på nye terrazzogulve i indgangspartierne, så inden længe går håndværkerne i gang med dette i de opgange der er istandsat. Derudover er der etableret ordentligt lys på lofterne.

Fortovet i Gunløsgade er blevet renoveret, ja gud bedre det vil nogen sikkert sige, men det vender jeg tilbage til. Samtidig med fortovet, blev det nederste murværk istandsat.

Vaskeriet startede op i januar 2001, og i forhold til de undersøgelser vi foretog som grundlag for projektet, viste en status i september samme år, at brugen ikke holdt stik med undersøgelsen og at vi således måtte se et underskud i øjnene. Derfor inviterede vi beboerne i A/B Leif til at kunne bruge det på lige vilkår. Herefter tegner det til at balancere i det kommende år.

Lejligheden der hørte til vaskeriet, fik vi endeligt afslag fra Kbh,s kommune på at bruge til fællesformål, hvorefter den blev solgt som andel til beboelse.

Nyeste tiltag og uden for driftplanen, er en omlægning af legeområdet som vil gå igang nu. Der kommer legehuse, gynger og klatresten, samt nyplantning. Projektet er netop godkendt af Kbh,s kommunes gårdrydningskontor. Projektet er ikke helt billigt, men på den anden side er det ikke dyrere end istandsættelse af et trapperum, og i og med at vi får flere familielejligheder, synes bestyrelsen, at det er påkrævet for at give bedre faciliteter til de mindste. Mens vi er ved de mindste, kan jeg nævne, at vi atter holdt et julearrangement for børnene. Vi vil fortsat gerne holde nogle arrangementer af social karakter, det vil være rart hvis andre end os kommer med ideer, så skal vi nok bakke op omkring arrangementet.

I forbindelse med årsskiftet har vi skiftet administrator fra Kuben til Boligexperten. Skiftet har givet lidt problemer, hvilket må siges at være forventeligt. Arbejdsgangene er noget anderledes, også derved at vi nu har ekstern vurderingsmand. Men vi fornemmer nu at der er ved at være styr på det meste.

Vi har netop modtaget et oplæg fra administrator til lånomlægning, som vi i nærmeste fremtid skal gennemgå. Derfor har vi denne gang som tidligere et forslag med, der skal give bestyrelsen mandat til at omlægge uden at skulle igennem en ekstraordinær G.F.

Bergthora er fortsat med i grundejerforeningen. Foreningen blev dannet som egentlig interesseorganisation omkring overvågning af metrobyggeriet og deres indflydelse på Bryggen. Men efter Nordens salg af deres ejendomme, har vi valgt at lade foreningen leve videre for nu at tage sig af fælles problemstillinger, overvejende vejvedligehold og snerydning. Men i formålsparagraffen står også at foreningen skal kunne virke for en udvikling af Bryggen.

I indeværende år faldt der dom i sagen mod Ørestadsselskabet, hvor vi blev tilkendt erstatning på kr. 600.000,- samt betaling af sagsomkostninger. For Bergthora betyder det at vi får lidt over kr. 60.000,- igen.

Og nu for at vende tilbage til fortovssagen, hvor vi også synes der blev trukket store vekslere på vores tålmodighed, vil vi arbejde for at der evt. i grundejerregi bliver udarbejdet en, om ikke blacklistning af dårlige entreprenører, så måske en whitelistning af de gode, så vi på den måde kan udveksle erfaringer foreningerne imellem.

Som det ses under punktet med forslag, er der et forslag om indførelse af bredbåndsnet på Bryggen. For undersøgelsen af dette står Søren Kvist, som er andelshaver i foreningen. Bestyrelsen mener, at det er generalforsamlingen, der suverænt tager stilling til dette, samt den deraf følgende finansiering, men mere om dette under punktet, som Søren selv fremlægger.

Det var alt fra os, så med ønsket om et godt kommende år, vil jeg takke af.

Der var flere spørgsmål til beretningen fra medlemmerne.

- Hvornår forventes gårdomlægningen til legeplads klar? - Det skal starte her til foråret.
- Kan vi opnå tilskud til renovering af opgange? - Nej, der er ikke tilskud til renoveringen.
- Når vi nu får renoveret opgangene, bør området ikke anvendes til affaldsrum, dette ødelægger malingen. Cykler skal i cykelkælderen og bestyrelsen har i et nyhedsbrev bedt beboerne

overholde husordenen. Det er i øvrigt ikke kun bestyrelsen, der har pligt til at påse overholdelse af husordenen. De enkelte beboere bør også selv være aktive.

- Påvirker det vurderingen af lejlighederne, at vi nu har fået en ekstern vurderingsmand? - Nej, vurderingen foregår efter samme retningslinjer (ABF's regler) og der tages udgangspunkt i den tidligere vurdering af lejligheden.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.**

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik årsregnskabet for 2001.

Driftsresultatet før afdrag udviste et overskud på kr. 1.047.763,-, årets afdrag på prioritetsgæld var på kr. 487.608,-, hvorefter nettoresultatet udviste et overskud på kr. 560.155,-.

Foreningen har en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 2.519.000,-.

Ultimo året havde foreningen en reguleret egenkapital på kr. 10.467.574,-. Andelskronens værdi kan beregnes til kr. 2,06, som vil være gældende til næste års ordinære generalforsamling. Året før var andelskronen 1,90.

Der var flere spørgsmål til regnskabet fra medlemmerne.

- Ejendommen er værdiansat til kr. 50 mill. i regnskabet. Kan vi benytte andre principper for værdiansættelse? - Vi bruger den offentlige ejendomsvurdering til værdiansættelse og har pæne regnskabsmæssige hensættelser. Man kan godt anvende en handelsværdivurdering, men den koster penge at få udarbejdet og bruges typisk, hvis man har fået lavet store renoveringer på ejendommen, som ikke afspejles i den offentlige ejendomsvurdering. Denne vurderingsmetode anvendes ofte for at undgå et fald i andelskronen.
- Foreningen har store vandudgifter. Kan det betale sig med vandmålere på det kolde vand? - Nej, det er for dyrt for foreningen. I ældre ejendomme med mange stigstrengene skal der bruges mange vandmålere og disse holder ca. 5-7 år og skal herefter udskiftes. Målerne skal aflæses hvert år og der skal laves vandregnskab. Alt dette koster flere penge end der typisk kan spares på vandregningen. Vi kan undersøge forbrugets størrelse i forhold til et normalt.
- Har foreningen garantiforpligtelser over for pengeinstitutter i forbindelse med medlemmers køb af lejligheder? - Nej, ikke i øjeblikket.
- Et medlem syntes, at regnskabet blev udsendt for sent. - Revisor lovede, at regnskabet til næste år vil blive udsendt sammen med indkaldelsen.

Regnskabet og værdiansættelsen blev herefter enstemmigt godkendt.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.**

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik budgettet for 2002, der medfører uændret boligafgift.

Der er budgetteret med kr. 1.100.000,- til renovering i henhold til foreningens driftsplan for 2002. Derudover er der budgetteret med kr. 400.000,- til generel reparation og vedligeholdelse.

Der forventes et overskud på driftsbudgettet på kr. 896.800,- før afdrag og kr. 374.800,- efter af-

drag.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **5. Forslag.**

### **5.1. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer til endelig vedtagelse.**

Forslagene blev første gang vedtaget på generalforsamlingen marts 1997, men er aldrig blevet konfirmeret, som vedtægterne kræver, derfor fremsættes de nu.

#### ***Forslag til tilføjelse/præcisering af vedtægternes § 34, stk 2.***

*"Ændringer i andelens værdi gælder fra generalforsamling til generalforsamling".*

*Baggrunden for forslaget er at sikre at køber og sælger ikke risikerer ændringer i prisen for andelen med tilbagevirkende kraft.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### ***Forslag til ændring i vedtægtens §15 a (80 % - 60 %).***

*Ændres således: "Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen yder en delvis garanti for lån i et pengeinstitut til dækning af den del af prisen, der betales for andelen. Garantien ydes til 60% af den del af prisen for andelen i foreningens formue, der overstiger kr. 40.000,00 eller i øvrigt som anført i den til enhver tid gældende lovgivning".*

*Stk. 2 ændres således: "Det garanterede lån skal forrentes med sædvanlig bankrente, der skal afdrages over 15 år og forfalder ved videresalg af andelen. Udeblivelse med betaling af renter og afdrag på det garanterede lån, betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift og kan medføre eksklusion og ophævelse af brugsretten til boligen".*

Baggrunden for forslaget er tilpasning til gældende lovgivning!

Forslaget blev vedtaget med 53 stemmer for og 1 imod.

### **5.2. Bestyrelsens forslag til omprioritering af foreningens lån.**

*"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at ændre/konverterer prioritetslån såfremt enten renten kan nedbringes eller hovedstolens kontantværdi kan nedbringes.*

*Har bestyrelsen optaget et rentetilpasningslån, bemyndiges bestyrelsen til ekstraordinært, at konvertere/ændre dette, hvis bestyrelsen finder, at en undladelse vil påføre foreningen et tab.*

*Ønsker bestyrelsen at konvertere et lån, skal den udsende et nyhedsbrev herom minimum 1 uge forinden."*

I tilfælde hvor bestyrelsen ekstraordinært finder det nødvendigt at konvertere et lån (f.eks. et rentepasningslån), skal bestyrelsen hurtigst muligt og senest 4 dage efter, orientere foreningens medlemmer ved opslag, at der er stet en ændring/konvertering af et lån.

### **Begrundelse:**

Med det nuværende renteniveau, vil foreningen kunne spare en del penge til renteudgifter ved at omprioritere nogle af vores nuværende lån.

Bestyrelsen har tidligere, med gode resultater, fået en lignende bemyndigelse, men denne skal fornyes på hver generalforsamling. Alternativet er at bestyrelsen skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hver gang der evt. skal omprioriteres, hvilket er en meget tung procedure.

Begrundelsen for forslaget om den ekstraordinære korte procedure skyldes, at hvis bestyrelsen vælger at optage et rentetilpasningslån, som kan give store besparelser pt., skal disse fornyes hvert år i slutningen af december.

Skulle renten pludselig stige markant, er det yderst vigtigt at bestyrelsen hurtigt kan konvertere/ændre et eksisterende rentetilpasningslån til et almindeligt forrentet lån og dermed sikre at foreningen ikke lider et unødigt tab. Der er tale om en undtagelsesbestemmelse, som kun skal bruges i helt ekstraordinære situationer, men som vil kunne sikre foreningen mod eventuelle tab.

Bestyrelsesmedlem Claus Møen supplerede mundtligt og oplyste at eventuelle rentebesparelser kunne blive hensat i en form for "buffer", der maksimalt kunne udgøre f.eks. kr. 500.000,-, så rentebevægelser ikke vil påvirke foreningens driftsøkonomi. Man kunne forestille sig, at bestyrelsen ville vælge rentetilpasningslån op til 30% af foreningens samlede finansiering og bibeholde mindst 70% i fastforrentede lån. Det ønskede mandat gælder til næste ordinære generalforsamling dvs. ca. 1 år.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **5.3. Forslag fra Søren Kvist om indførelse af "Bryggenet".**

*A) **Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at få etableret kabling i ejendommen, der giver mulighed for levering af forskellige bredbåndstjenester til beboerne. Herunder billig telefoni, tv og Internet. Der er tale om en forbedring af ejendommen, som både nuværende og fremtidige beboere vil få gavn af.***

*Prisen for den interne kabling i ejendommen må ikke overstige: **Kr. 920.500,-** svarende til 263 lejligheder \* 3.500,- kr. pr. lejlighed. Beløbet finansieres via foreningens driftsbudget for år 2002 (dvs. ingen huslejestigning).*

*B) **Bestyrelsen bemyndiges endvidere til at indgå aftaler og samarbejde med andre boligforeninger på Islands Brygge om levering af bredbåndsydelser til beboerne. For at få tjenester i nettet, og for at forbinde ejendommene med hinanden, skal der etableres kabling under vejene og knudepunkter med bl.a. telefoncentral og forbindelse til omverdenen.***

Foreningen påtager sig en del af finansieringen af det aktive udstyr og kabling mellem ejendommene. Prisen for dette må ikke overstige Kr. 142.020,- pr. år, svarende til 263 lejligheder x ca. 540,- kr. pr. lejlighed pr. år. Beløbet finansieres via foreningens driftsbudget (dvs. ingen huslejestigning). Når dette er færdigafdraget efter en årrække (ca. 5 år) vil dette beløb bortfalde og alt efter hvilken struktur Bryggenettet tager, blive erstattet af et vedligeholdelsesbeløb der ligger væsentligt lavere end ovenstående – ca. en tredjedel. Bestyrelsen kan endvidere beslutte at nedlægge fællesantenneløsningen såfremt at Bryggenettets Tv-pakker bliver billigere eller på samme niveau.

Herefter kan hver husstand vælge blandt flere forskellige tjenester: Fastnet telefoni, TV og Internet.

Af de foreninger der i dag har stemt om Bryggenet, har alle stemt ja til Bryggenet.

Der var en større debat i forsamlingen om forslaget. Debatten gengives i hovedtræk herunder.

- Kan denne store udgift indeholdes i budgettet? - Ja, som økonomien i foreningen er i øjeblikket. Beløbet tages af foreningens formue. Men det er da en reel udgift. Vi kan så ikke bruge dette beløb til andre ting på ejendommen.
- Revisor supplerede og oplyste at der ikke skal optages lån til projektet, men udgiften trækkes på foreningens bankkonto. Her kommer beløbet så til at mangle, når vi i 2005 skal indfri sælgerpantebrevet til Norden.
- Kan vi være sikre på at aktivt udstyr og kabling ikke er forældet om 5 år, f.eks. hvis der kan etableres en paraboløsning? - Al kabling er fremtidssikret. Der anvendes kategori 6 kabling i ejendommen. Denne kabling kan overføre langt større datamængder, end vi kan udnytte i dag.
- Kan anlægsudgiften ikke blive billigere om nogle år, specielt kablingen? - Det er normalt hardwaren, der falder i pris, ikke kablingen. Til gengæld vil arbejdslønnen stige hvert år.
- Bliver der kun opsat et stik i hver lejlighed? - Ja, men stikket kommer helt ind i lejligheden. De enkelte beboere har selv indflydelse på placeringen - inden for visse grænser.
- Hvor skal kablerne nedgraves? - Kablerne skydes gennem jorden mellem ejendommene.
- Hvad med support ved tilkobling af PC'ere? Det er ikke et PC-netværk, men et generelt netværk til alle typer data. Ingen er bundet af et specielt system. Der bliver etableret support med hjælp fra udbyderen.
- Bliver det helt gratis at ringe mellem ejendommene på Bryggen? - Ja, det er helt uden omkostninger.
- For hvilken periode binder vi os? - Ingen af de 4 udbydere har krav om en bindingsperiode. Men det kan være en idé med f.eks. 3 år.
- Er 10 Mbit/s for 1000 brugere ikke langsomt? - Udbyderen stiller garanti for min. 10 Mbit/s pr. 1000 brugere. Dette svarer nogenlunde til TeleDanmarks ADSL 256 Kbit/s eller 512 Kbit/s. Ellers kan man skifte til den store pakke på 45 Mbit/s pr. 1000 brugere.
- Hvis folk bliver på nettet, når det nu er gratis, vil hastigheden så ikke falde? - Det er der taget højde for. Hvis man blot er på nettet ved normal brug, belastes nettet ikke. Men hvis alle samtidig downloader store filer, vil nettet blive belastet.
- Der sammenlignes med TeleDanmarks store pakke i materialet. Hvordan bliver de nye pakker på Bryggenet? - Vi forestiller os 3 forskellige TV-pakker, en lille, en mellem og en stor.
- Kan det ikke være helt frit for hver beboer at vælge kanaler? - Rent teknisk er dette muligt, men lovgivningen har ikke fulgt med på dette område. Copy-Dan og Koda kan ikke finde ud

af at registrere beboernes kanaler, hvis alt er individuelt. På længere sigt bliver det dog muligt.

- Er det Bryggenet, der definerer indholdet i de 3 pakker? - Nej, der bliver udsendt spørgeskemaer til lokale afstemninger.
- Hvis man nu ikke vil se TV? - I denne situation betales intet TV-abonnement.
- Er der nogen erfaringer med funktionerne på disse netværk? - Ja, A/B Ingolf er meget tilfreds med deres anlæg.
- Hvordan vil bestyrelsen sikre, at valget af udbyder sker uden personlig interesse? - Bryggenet er en demokratisk forening og det bliver bestyrelserne på de enkelte ejendomme, der træffer beslutningen i fællesskab.

Efter debatten gik forsamlingen til afstemning.

Forslag A) Intern kabling i ejendommen for max. kr. 920.500,-.

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 2 imod. 2 undlod at stemme.

Forslag B) Aktivt udstyr og kabling mellem ejendommene. Max. kr. 142.020,- årligt i 5 år.

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 1 imod. 3 undlod at stemme.

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

Formand Kim Kreutzfeldt blev genvalgt for 1 år  
Tinna Søndergaard blev genvalgt for 2 år  
Ib Petersen blev genvalgt for 2 år  
Søren Kvist blev nyvalgt for 2 år  
Claus Møen er på valg i 2003

Ulla Petersen blev genvalgt til suppleant  
Flemming Nielsen blev genvalgt til suppleant

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

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.  
Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

### **8. Eventuelt.**

#### **a) Vedtægtsændringer.**

Et medlem ønskede et nyt sæt vedtægter, hvor alle vedtægtsændringerne var indeholdt. Det blev oplyst, at administrator allerede var i gang med denne renskrivning.

#### **b) Nyhedsbrev for 1½ år siden.**

Der blev engang ophængt et nyhedsbrev i opgangen, hvor der stod, at bestyrelsen ville offentliggøre dato for fremtidige bestyrelsesmøder. Det er aldrig sket. Bestyrelsen beklagede dette, men efterlyste i øvrigt forslag fra medlemmerne, som kunne behandles på bestyrelsesmøderne.

**e) Vaskeri.**

Et medlem var utilfreds med vaskeriet. Der kommer hvide striber på det sorte tøj. Varmemesteren opfordrede alle til at melde utilfredshed med vaskeriet til kontoret og ikke vente til den årlige generalforsamling. Alle klager vil blive forelagt leverandøren af vaskeriet.

**d) Bestyrelsens arbejde.**

Et medlem udtrykte respekt for bestyrelsens arbejde. Der udføres et godt veldisponeret bestyrelsesarbejde i vores forening. Der var akklamationer fra salen.

**e) Ekstern venteliste.**

Den eksterne venteliste vil ikke blive genåbnet. Der står p.t. ca. 300 personer på listen og det er tilstrækkeligt.

**f) Håndværkere.**

Et medlem mente, at der kræves en opstramning af de håndværkere, som arbejder på ejendommen. Varmemesteren opfordrede medlemmerne til at videregive gode og dårlige erfaringer med håndværkere til kontoret.

**g) Bryggenet.**

Et medlem takkede Bryggenet-udvalget for deres store arbejdsindsats. Der var akklamationer fra salen.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.20.

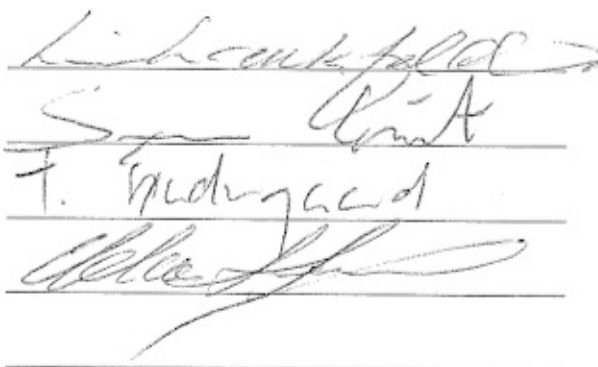
ref/Preben Løth, København, 24. maj 2002

Dirigent:



---

I bestyrelsen:



---

---

---

---

---