

A/B Bergthora**Referat af ordinær generalforsamling
tirsdag den 22. april 2003, kl. 19.00 i
Kulturhuset Islands Brygge**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 58 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.

I det forgangne år har det nok været etableringen af bryggenet, der har markeret sig kraftigt, det er nu ved at være fuldt etableret. Søren vil efter mig fortælle om projektet. For bestyrelsen har året mest været karakteriseret ved at holde styr på den daglige drift og de projekter der allerede var sat i gang, det gælder vedligeholdelsesplanen, vaskeriet, og lejlighedssammenlæggningerne. Derudover har vi taget hånd om en del ulovlige fremlejer og behandlingen af de sidste er netop iværksat.

Sidste år fik vi lavet 9 hovedtrapper med malerbehandling og nyt terrazzo i indgangspartiet, der blev lavet 5 køkkentrapper/kældernedgange samt fortovet i Leifsgade. Udover driftsplanen fik vi udbygget legepladsområdet med gynger og legehus, - det hele mangler stadig en endelig malerbehandling for at fremtræde homogent, men det skulle være muligt nu hvor vejret er blevet mere stabilt. I det kommende år skal der laves mindst 4 nye hovedtrapper, vi begynder i Gunløsgade nr. 62 og går ned ad. I Gunløsgade 60 er der lagt op til et lidt større projekt, da der i trappens murværk ses en større arbejdende revne op igennem etagerne. Bl.a. derfor er der sat ekstra penge af til driften på budgettet. Udover hovedtrapperne skal vi i gang med isolering af vores kældre, hvilket især vil komme stuelejlighederne til gavn, der skal laves yderligere 5 køkkentrapper, og endelig skal det nederste murværk i Bergthorasgade og på Artillerivej repareres. Vi vil også i det kommende år se om der ikke kan blive nogle midler tilovers så vi kan få udskiftet en del af vores havemøbler, de ser efterhånden meget triste ud og har måske heller ikke helt fået den behandling de krævede, men vi vil nok kigge efter en noget bedre kvalitet.

Vaskeriet viser efterhånden en drift, der hviler i sig selv og vi er gået over til et nyt vaskemiddel, der er mere miljøvenligt samt billigere.

Som nævnt har vi sidste år søgt at få styr på sammenlægning af lejlighederne. Det kom noget bag på os at lejligheder, der var købt til sammenlægning, blev benyttet til ulovlig fremleje, eller lå hen uden der blev etableret sammenlægning. Det medførte at vi fra bestyrelsens side udarbejdede en tidsplan, der som minimum skulle følges ved sammenlægning, retrospektivt kan vi se, at det især er de lodrette sammenlægninger, der åbenbart virker uoverskuelige for beboerne. Vi kører i øjeblikket en sag hos advokaten og en anden kan være på trapperne, bl.a. derfor har bestyrelsen til denne G.F. medtaget et forslag, hvorefter vi kun vil tillade horisontale sammenlægninger, ligeledes foreslår vi som påbudt på den ekstraordinære G.F. et nyt loft for mængden af sammenlægninger.

I indeværende år har vi ligeledes været ude med riven for at få sat en stopper for en del af de ulovlige fremlejer, der forekommer i ejendommen. Af dem måtte de 2 gå til advokat med eksklusionsbegæring, andelshaverne valgte dog før fogedretten at kaste håndklædet i ringen. Vi er netop gået i gang med at gå efter de sidste 8 mistanker.

Både hvad angår håndhævelse af reglerne for sammenlægninger samt ulovlig fremleje kan det oplyses, at det ikke er noget man får mange venner af. Det samme kan siges om husordenen, som stadig giver problemer, især hundehold og affaldssortering giver fortsat stort unødigt arbejde for vores funktionærer. Det er muligt, at vi i det kommende år vil barsle med nogle fælles arbejdsdage, (evt. omkring gårdanlæg og møbler) for at stimulere interessen for foreningen samt fællesskabsfølelsen.

Atter i år søger bestyrelsen mandat til omlægning af lån, lig tidligere år, netop nu mener vi det vil være fordelagtigt at indfri vores afdragsfri lån, som alligevel skal indfries senest i år 2005, vi er i øjeblikket ved at indhente tilbud. Renten er så gunstig, at det bliver billigere selv om vi også skal til at betale afdrag.

Bergthora er sammen med 17 andre ejendomme på bryggen med i grundejerforeningen. Indtil nu har den taget sig af snerydningen efter vi har overtaget opgaven fra Norden. Fra i år går vi i gang med vejvedligehold, hvor en del af Halfdanskgade og Egilsgade vil få skiftet belægning, derudover vil de andre veje blive "lappet". Det er meningen, at vi over de næste år skal have lagt ny belægning på de private veje.

Herefter orienterede Søren Kvist om status i Bryggenet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik årsregnskabet for 2002.

Driftsresultatet før afdrag udviste et overskud på kr. 344.973,-, årets afdrag på prioritetsgæld var på kr. 548.982,-, hvorefter nettoresultatet udviste et underskud på kr. 204.009,-.

Foreningen har en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 6.000.000,-.

Ultimo året havde foreningen en reguleret egenkapital på kr. 11.376.393,-. Andelskronens værdi kan beregnes til kr. 2,21, som vil være gældende til næste års ordinære generalforsamling. Året før var andelskronen 2,06.

Der var et enkelt spørgsmål til regnskabet. - Hvor er udgiften til installation af Bryggenet? Revisor svarede, at det er en igangværende byggesag med en saldo på kr. 809.156,- (note 10) ultimo 2002. Når alle regninger er betalt, afskrives saldoen med 10% om året.

Regnskabet og værdiansættelsen blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Hanne Strate fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik budgettet for 2003, der medfører uændret boligafgift.

Der er budgetteret med kr. 1.300.000,- til renovering i henhold til foreningens driftsplan for 2003. Derudover er der budgetteret med kr. 420.000,- til generel reparation og vedligeholdelse. Der forventes et overskud på driftsbudgettet på kr. 721.600,- før afdrag og kr. 600,- efter afdrag.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

5.1. Omprioritering af lån.

Bestyrelsen foreslår følgende: "Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at ændre / konvertere prioritetslån, såfremt enten renten kan nedbringes eller hovedstolens kontantværdi kan nedbringes. Et nyhedsbrev skal dog udsendes herom minimum 2 uger forinden".

"Generalforsamlingen bemyndiger tillige bestyrelsen til at indfri sælgerpantebrev til Norden stort kr. 6.485.000,- (6%), delvis med et beløb fra foreningens bankkonto og delvis ved optagelse af nyt kreditforeningslån til lavere rente".

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.2. Sammenlægning af lejligheder.

Forslag A:

"Bestyrelsen i A/B Bergthora bemyndiges til at godkende lejlighedssammenlægninger så længe det samlede antal af store lejligheder (d.v.s. lejligheder større end 2-værelser) ikke overstiger antallet af små lejligheder, altså 50%. Når denne grænse nås, skal generalforsamlingen atter høres, før der gives tilladelse til flere sammenlægninger.

Kim Kreutzfeldt motiverede forslaget bl.a. med henvisning til den seneste ekstraordinære generalforsamling, hvor punktet blev debatteret.

Bestyrelsen blev på denne ekstraordinære generalforsamling pålagt, at fremsætte forslag til førstkommende ordinære generalforsamling, med hensyn til et loft for antallet af lejligheder der kan sammenlægges. Bestyrelsen har drøftet sagen ad flere omgange og er klar over, at der

fornuftigt kan argumenteres for og imod en given grænse. Vi ser gerne en fortsat blanding i beboergruppen i ejendommen, samt mulighed for fortsat at kunne erhverve sig en rimelig billig bolig her. Modsat er der et stort ønske hos mange i de små lejligheder for at kunne blive boende efter at have stiftet familie, eller bare at kunne få mere plads.

I øjeblikket består Bergthora af 82 lejligheder på mere end 2 værelser. Og 170 små lejligheder, der er således mulighed for sammenlægning af 58 lejligheder til 29 store før grænsen nås. Herefter vil tallet være 111 store lejligheder og 112 små lejligheder.

Der var flere kommentarer fra forsamlingen til bestyrelsens forslag:

- Man bør skrive til alle på de nuværende ventelister og høre om de stadig ønsker at være skrevet op. Hvis forslaget vedtages, vil det gå ud over tilbud om lejlighed til ventelisterne.
- 50% er for mange. Eventuelt max. 100 store lejligheder.
- Kan man gå den anden vej dvs. opdele en 4 værelses lejlighed til 2 stk. 2 værelses? Det mener bestyrelsen er en dårlig idé bl.a. på grund af de store omkostninger.
- Kan man evt. sige et max. antal sammenlægninger pr. år? Bestyrelsen mener, at dette vil være alt for tilfældigt f.eks. kan der opstå 3 mdr. i slutningen af året, hvor ledige lejligheder ikke kan sammenlægges.
- Både intern og ekstern venteliste er næsten sat ud af kraft pga. sammenlægninger.
- Der er behov for mange 2 værelses lejligheder til f.eks. andelshaveres børn.
- Foretages der oprydning på den eksterne venteliste? Bestyrelsen oplyste, at dette sker én gang om året.
- Generalforsamlingen kan jo hvert år ændre på forholdet mellem store og små lejligheder. Bestyrelsen svarede, at det ikke er muligt at træffe beslutninger for flere år frem. En generalforsamling vil altid kunne ændre tidligere beslutninger.

Der blev fremsat et ændringsforslag, der ved sammenlægning begrænsede antallet af store lejligheder til max. 100.

Dette ændringsforslag blev vedtaget med 46 stemmer for og 5 stemmer imod.

Forslag B:

"Der gives kun tilladelse til horisontale lejlighedssammenlægninger, dvs. til nabolejlighed og ikke til over- underbojlighed".

Kim Kreutzfeldt motiverede forslaget. Forslaget er et resultat af bestyrelsens erfaring med de lodrette sammenlægninger. Det har hidtil været dem, der har været problemer med at få gennemført. Måske er den økonomiske belastning for stor, især hvis man samtidig ønsker en optimal planløsning. Nuværende regel for vertikal sammenlægning kræver start af sammenlægning inden 3 måneder efter overdragelse af lejligheden til sammenlægning og afslutning senest 1 år fra denne dato.

Forslaget blev forkastet med 8 stemmer for og 35 stemmer imod.

5.3. Røgalarmer på trapper og lofter.

Britta Sørensen stillede forslag om opsætning af røgalarmer på trapper og lofter, evt. kældre. Mo-

tivationen for forslaget var, at røgalarmer i flere tilfælde har forhindret alvorlige ulykker. Prisen andrager ca. kr. 100,- for 4 røgalarmer.

Mange medlemmer var positive og man endes om, at bestyrelsen skal undersøge forholdene grundigt. Bestyrelsen kan uden yderligere beslutning etablere røgalarmer efter undersøgelsen.

5.4. Energirigtige priser i vaskeriet.

Tobias W. Klausen motoverede forslaget og påpegede at eksempelvis en kogevaske burde udløse et tillæg til vaskeriprisen. De totale årlige indtægter for alle vaske bør være uændret.

Ejendommens vicevært, Kenneth Majlund, oplyste at det teknisk ikke er noget problem med differentierede vaskepriser.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5.5. Værdien af ejendommen optages til markedsværdi.

Tobias W. Klausen foreslog, at værdien af ejendommen fremover optages til markedsværdi af ekstern vurderingsmand (valuar-vurdering). Fordelen ved dette er, at lejlighederne kan sælges med fortjeneste, hvilket vil mindske problemer i forbindelse med tomme lejligheder, ulovlig fremleje og sorte penge.

Der var flere kommentarer fra forsamlingen:

- Bestyrelsen er ikke enig med forslagsstiller. Det er ikke positivt for nye købere, at værdierne opskrives voldsomt og det er trods alt dem, der fortsætter som beboere i foreningen. A/B Bergthora kører nu en sund forretning med jævnt stigende andelsværdier og en voldsom stigning i disse er kun til sælgeres fordel. Foreningen har et socialt ansvar, hvilket gør billige lejligheder til en nødvendighed. En stor stigning i andelsværdierne vil også umuliggøre sammenlægninger.
- Det er et sundt tegn at bolighandel kan foregå efter andre principper end på markedsvilkår og derfor ønskes nuværende politik fastholdt.
- Markedsværdien af ejendommen kan jo pludselig falde om nogle år, hvilket vil medføre et fald i andelsværdierne. Fortrækker den nuværende stabile udvikling.

Forslaget blev forkastet med 2 stemmer for og 56 stemmer imod.

5.6. Inddragelse af tørrelofter til femtesals-lejligheder.

En arbejdsgruppe bestående af 14 andelshavere fremsatte forslag om, at bestyrelsen eller eventuelt den nedsatte arbejdsgruppe, på foreningens vegne, skal igangsætte og fuldføre nedenstående modernisering:

1. Tørrelofter beliggende umiddelbart over relevante femtesals-lejligheder inddrages som del af disse lejligheders samlede boligareal.
2. De enkelte tørrelofter bliver renoveret og istandsat til beboelse.
3. Bestyrelsen optager, på foreningens vegne, lån i henhold til tilbud fremskaffet af bestyrelsen eller af arbejdsgruppen (har ét tilbud på kr. 114.500 excl. moms for ét tørreloft)

4. Samtlige udgifter i forbindelse med ovennævnte modernisering finansieres udelukkende af de relevante andelshavere i form af køb af tørreloftet som blivende del af den enkelte andel samt ved en permanent forhøjelse af den månedlige husleje til dækning af relaterede låneudgifter.

Det skal understreges, at realiseringen af ovennævnte forslag hverken kommer til at influere på foreningens nuværende eller kommende projekter. Derimod vil fordelene blandt andet være:

1. Bedre udnyttelse af ejendommens areal.
2. Forøgelse af ejendommens værdi.
3. Flere børnevenlige lejligheder.
4. Forøgede huslejeindtægter.

Forsamlingen debatterede forslaget:

- Hvorfor skal foreningen være bank og låne penge ud til andelshavere?
- Det er en foreningsopgave, når boligarealet i ejendommen udvides.
- Forslaget kan kun accepteres, hvis tørrelofterne ikke anvendes til oprindeligt formål.
- God idé at inddrage foreningen i det fulde byggeprojekt.
- Der er ingen økonomisk risiko for den enkelte andelshaver i foreningen.
- Godt forslag, men hvordan kan vi sikre os at foreningen ikke hænger på en udgift på kr. 200.000,- eller kr. 300.000,- pr. loftsrum?

Arbejdsgruppen påpegede, at man ikke ønskede forslaget vedtaget direkte på nærværende generalforsamling, men ønskede at forsamlingen tog principiel stilling til forslaget, så arbejdsgruppen kunne arbejde videre inden endeligt beslutningsforslag.

Følgende ændringsforslag blev sat til afstemning:

"Generalforsamlingen bevilger max. kr. 100.000,- til forundersøgelser til udnyttelse af loftsrum over femtesals-lejlighederne. Bestyrelsen skal godkende alle udgifter".

Ændringsforslaget blev vedtaget med 41 stemmer for og 2 stemmer imod.

6. Valg af bestyrelse.

Formand Kim Kreutzfeldt blev genvalgt for 1 år

Lene Weber Kock blev nyvalgt for 2 år

Tinna Søndergaard er på valg i 2004

Ib Petersen er på valg i 2004

Søren Kvist er på valg i 2004

Lene Weber Kock var ikke til stede, men havde givet tilsagn som kandidat til bestyrelsen. Da mange medlemmer ikke kendte kandidaten, blev resultatet af en tillidsafstemning 21 ja-stemmer og 3 nej-stemmer. 23 undlod at stemme.

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: Renskrift af vedtægter.

Vedtægterne er renskrevet og vil blive omdelt til alle andelshavere.

b: Snerydning.

Mindre god snerydning i år. GIB er klar over problemet og vil forbedre snerydningen til næste sæson.

c: P-båse i Gunløgsgade.

Der kan holde flere biler, hvis man opmarkere båsene. Bilisterne skal holde indenfor linjerne. Det er GIB, som skal beslutte dette.

d: Affald i gård.

Affald smides i gården. Den bageste container anvendes ikke.

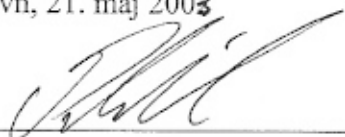
e: Tak til bestyrelsen.

Et medlem takkede bestyrelse for det store arbejde for foreningen.


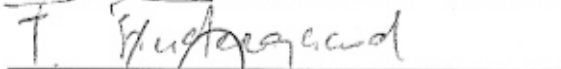
Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.20.

ref/Preben Løth, København, 21. maj 2003

Dirigent:



I bestyrelsen:


_____
_____
_____
_____
