

A/B Bergthora**Referat af ordinær generalforsamling
Mandag d. 27. april 2009, kl. 19.00
i Islands Brygges Kulturhus****DAGSORDEN**

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af repræsentanter til bryggenet, alle vælges for et år.
8. Valg af administrator og revisorer.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 59 stemmeberettigede andele, heraf 9 ved fuldmagt, ud af en total på 218 stemmeberettigede medlemmer. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Ken Jeppesen og Aase Sirich.

Formand Martin Banke Jensen bød velkommen til generalforsamlingen.

1: Valg af dirigent.

Ken Jeppesen blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. skrivelse af 6. april 2009 og kunne med henvisning til andelsboligforeningens vedtægter godkende dagsordenen. Forsamlingen var beslutningsdygtig på samtlige punkter på nær forslag 5.A og 5.B om vedtægtsændringer som jf. foreningens vedtægter kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede (146) og med mindst 2/3 flertal (98). Aase Sirich blev valgt til referent.

2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var vedlagt indkaldelsen af 6. april 2009.

Bestyrelsens beretning april 2009

Drift og vedligeholdelse v. Varmemesterkontoret

Ingen generalforsamling uden en hilsen fra varmemesterkontoret. Indeværende år har budt på diverse aktiviteter og projekter. Som I nok alle ved er Kenneth stoppet som varmemester og vi har siden fået ansat Karsten i en 30,5 timers stilling. Ansættelsen af Karsten, har givet os mere tid og kan nu påtage os opgaver, som vi tidligere blev nødt til købe uden i byen, hvilket

gerne skulle spare foreningen for nogen penge. Under facaderenovering fik vi klippet rådhusvinen og rensede tagrenderne. Vi har fået sat faldsikringer i vinduerne på køkkentrappen, malet hoveddørene for graffiti og alle trapper er blevet hovedrengjort i forbindelse med at et nyt firma har fået opgaven.

Vi har desuden, med hjælp fra operation dagsværk, fået ryddet kældrene. I den forbindelse blev der udleveret navneskilte til kældrene, som de fleste af jer har fået udfyldt.

Som I måske har bemærket, så er vi gået i gang med gården, der har været lidt forsømt i nogle år efterhånden. Det har vist sig at der er en del vissent og dødt i nogle af buskene og pergolaerne, hvilket er årsagen til, at vi er blevet nødt til at klippe lidt mere af end først ønsket. Det er desuden planen at bedet ved sandkassen, hvor vi har fældet de to store rønnetræer, skal omdannes til en bænk som kan bruges af børn og voksne.

Lovgivningsmæssigt er vi pr. 1.1.2010 forpligtet til at have opsat postkasser i terræn. I løbet af sommeren, vil vi også begynde at sætte nye postkasser op i bunden af alle opgangene. De er bestilt og vi venter bare på at få dem hjem.

Sidst men ikke mindst, så er der nok flere af jer der beundrede det smukke juletræ vi havde i år. Det skyldes at har vi fået en ny juletræsleverandør.

Vaskeriet

Vaskeriet kører godt, men har et akkumuleret (siden vaskeriet blev etableret) underskud på ca. 64.000 kr.

Da meningen med vaskeriet, var at driften skulle løbe rundt, bliver priserne fra 1. Maj sat op. Tumblerne vil stige med 1 kr. pr. 2 min, mens en vask vil stige med 2 kr.

Facaderenovering og loftsprojekter

Såvel facaderenoveringen som loftsprojekterne er blevet afsluttet i starten af 2009. Da vores regnskab følger kalenderåret, vil det endelige byggeregnskab først fremgå af 2009 regnskabet, hvor loftsprojekternes lån af stillads også vil fremgå.

Økonomi

Foreningen er blevet ramt af finanskrisen, når man kigger på vurderingen af ejendommen. På grund af tidligere års forsigtighed med værdiansættelsen, slipper vi dog for et fald af andelskronen.

Forenings driftsøkonomi er fortsat meget solid. Som det fremgår af regnskabet fik vi et pænt resultat, uden at have lavet ekstraordinære besparelser.

Køb, salg og sammenlægninger

Vi må erkende at lejlighederne ikke længere sælger sig selv. De små lejligheder bliver ofte solgt uden for ventelisten, da der ganske enkelt ikke er nogle på ventelisterne, der vil have dem, eller måske nærmere har råd til at købe dem.

Af de 174 på den eksterne venteliste er der ganske få aktivt søgende.

Sidste år blev der nedsat en arbejdsgruppe til at udarbejde en ny procedure for køb og salg, denne procedure vil blive fremlagt separat.

Anden information

I forbindelse med næste sandskifte på legepladsen, har bestyrelsen og varmemesterkontoret leget med tanken om at lave et gør-det-selv arrangement for børnene, hvor børnene får lov til at male legehuset.

Opfølgning på Generalforsamlingens beslutninger sidste år

Vedtægtsændringer:

Alle de vedtægtsændringer, der blev 1. gangs behandlet sidste år, blev endelig vedtaget med 2. behandlingen på den ekstraordinære generalforsamling.

Årsagen til at de opdaterede vedtægter ikke er sendt ud, er at vi endnu ikke kender matrikelnumrene, der skal stå i § 2 Formål.

Sammatrikuleringen ligger pt. til behandling hos kommunen, bestyrelsen har hyret foreningens arkitekt, Ole Andersen, til at stå for denne sag.

Regler der ikke fremgår af vedtægterne:

Når vedtægterne genoptrykkes skal der, som bilag, vedlægges en liste med regler og beslutninger fra tidligere generalforsamlinger, der ikke fremgår af vedtægterne.

Bestyrelsen

Som de fleste formentlig ved, fraflyttede daværende formand, Christian Frederiksen, foreningen i juli. Rasmus og Martin varetog formandsopgaven frem til den ekstraordinære generalforsamling. En ordning den ekstraordinære generalforsamling valgte, skulle fortsætte frem til den ordinære generalforsamling.

William udtrådte af bestyrelsen i februar og blev erstattet af suppleant Thomas Ter-Borch. Bestyrelsesmøderne har i nogle år været åbne for beboerne den første halve time. Dette er i den senere tid blevet brugt særdeles aktivt – så meget så bestyrelsen nu har set sig nødsaget til at forlange en dagsorden og et, for beboeren, forventet resultat af deltagelsen. Det er bestyrelsens håb at denne nye procedure vil resultere i bedre resultater og mere effektive møder.

Ydermere har bestyrelsen talt om indførelsen af et forretningsudvalg og på denne måde opdele opgaverne i flere grupper, så ikke alle eksempelvis skal beskæftige sig med økonomi. Vi forestiller os at forretningsudvalget består af 2 bestyrelsesmedlemmer + eventuelt 1 suppleant. Deres arbejdsopgaver ville blive afgrænset til: Personaleledelse, Økonomiansvar (overholdes budgettet, kan der spares penge ved omlægning af lån, inkasso sager osv.) og godkendelse af køb, salg og fremleje.

Den øvrige bestyrelse vil så tage sig af projekter i ejendommen (eks. maling af legehuset), beboerhenvendelser, eksterne henvendelser og løbende små opgaver. Boligexperten har endvidere tilbudt at overtage beboerklager, da disse ofte kan være svære at håndtere.

Forklaringen på denne, lidt ekstraordinære, beskrivelse af bestyrelsesmøderne og opdeling af opgaver skal findes dels i den afgående bestyrelses oplevelser og dels i et ønske om at skabe et fundament for den kommende bestyrelse. Traditionelt bliver alle sager diskuteret af hele bestyrelsen, med indførelsen af et forretningsudvalg, kunne antallet af sager de enkelte bestyrelsesmedlemmer skal sætte sig ind i blive reduceret en del, hvilket forhåbentlig vil give et større overblik på enkelt områder og en bedre ledelse af foreningen samlet set.

Bestyrelsen
A/B Bergthora

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning som blev enstemmigt godkendt.

3: Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse.

Administrator Ken Jeppesen gennemgik årsregnskabet for 2008 i detaljer. Foreningens indtægter udgjorde i alt kr. 8.029.076 og udgifterne kr. 5.488.167, hvilket viser et driftsresultat før afdrag på kr. 2.540.909. Årets afdrag på prioritetsgæld var kr. 1.037.669, hvorefter nettoresultatet udviste et overskud på kr. 1.483.240.

Efter en kort debat blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Derefter blev værdiansættelsen til 32,00 sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Administrator Ken Jeppesen gennemgik budgettet udarbejdet af bestyrelsen i samråd med revisor for 2009, iberegnet den planlagte boligafgiftsstigning på 2,5 % pr. 1. juli 2009, hvor der ikke er taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover, hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2008.

Indtægter kr. 8.317.000 og udgifter kr. 7.256.000, og der er budgetteret med kr. 850.000 til renovering og til generel reparation og vedligeholdelse.

Der forventes et overskud på driftsbudgettet på kr. 1.061.000, før afdrag og et underskud på kr. 23.000 efter afdrag.

Budgetteret resultat før afdrag andrager kr. 121.000,-, og efter ordinært afdrag kr. 5.000,-. Foreningen afsætter 150.000 til vedligeholdelse.

Der var enkelte spørgsmål og kommentar til budgettet og enstemmigt vedtaget.

5: Behandling af indkomne forslag.

A) Vedtægtsændring af 9, stk. 2.

”Ved for sen betaling af boligafgift m.m. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje”.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, hvor ingen stemte imod, 1 undlod og 58 stemte for forslaget. For at forslaget kan gennemføres skal det for en ny generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for uanset antal.

B) Vedtægtsændring af 28, stk. 2.

Bestyrelsen er bemyndiget til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse,

løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen. Bemyndigelsen gælder også indgåelse af aftaler om finansielle produkter som f.eks. renteswaps og andre rentegarantiordninger.

Spørgsmål og bemærkninger

- Renteswaps kan forklares meget kort ved at foreningen laver låneaftale en fx 10-årig fast rente, hvor banken har mulighed for at handle de 'underliggende' obligationer og dermed vil kursværdien måske svinge mere end et almindeligt 30-årig obligationslån.
- Konverteringer vil kun blive anbefalet og udført ved forhold der er gunstige for foreningen, hvor der bliver udarbejdet en konkret beregning.
- Ved låneomlægning har bestyrelsen oplysningspligt.
- Forslaget til vedtægtsændringen frem for årlig bemyndigelse, var at undgå en forglemmelse og fremad have det fast i vedtægterne.

Herefter blev forslaget sat til afstemning, hvor 1 stemte imod, 8 undlod at stemme og 52 stemte for forslaget. For at forslaget kan gennemføres skal det for en ny generalforsamling, hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for uanset antal.

C) Bestyrelsens bemyndigelse til omlægning af lån. **Forslaget udgik** da 1. behandlingen af punkt 5 B, blev vedtaget og forslaget kommer til endelig behandling på en ekstraordinær generalforsamling.

D) Indkøb af vandanlæg foreningen har haft på prøve.

Bestyrelsen indstiller til at foreningen køber det vandbehandlingssystem som foreningen har haft på prøve siden 9. marts 2009.

Der er været overvejende positiv tilbagemelding på det spørgeskema der har været omdelt. Over 81% af tilbagemeldingerne har givet udtryk for, at løsningen virker på et eller flere områder. Dertil kommer, at de fordele ved at kalken ikke aflejres i samme grad som ubehandlet vand er en virkning som hovedsagligt vil kunne ses på lang sigt og har været svært at vurdere efter den korte periode som anlægget har været på prøve ved spørgeskemaundersøgelsen.

Den komplette løsning for hele foreningen koster 170.000 kr. og trækkes fra driftsbudgettet hvis forslaget vedtages.

Der er 60 års garanti på løsningen. De årlige driftsomkostninger til el er ca. 500 kr. for hele foreningen. Løsningen skulle gerne tjenes ind efter en kort årrække ved besparelser på drift og reparationer på beboernes og foreningens vandinstallationer/apparater samt tidsmæssige ressourcer ved rengøring og udgifter til rengøringsmidler etc.

Beboerne der ønsker oplysninger om systemet kan finde yderligere information på amtech.dk samt læse dokumentation og referencetjek på varmemesterkontoret.

Formand Martin Banke Jensen kunne berette at bestyrelsen havde forhørt sig hos hhv. Københavns Universitet og Københavns Energi, hvor begge parter kun kunne sige godt om produktet og endnu ikke har hørt om klager. Af omdelte spørgeskemaer der var kommet retur havde 81% haft en positiv oplevelser.

Keld Zindel fra Amtech kom og der kunne stilles spørgsmål til anlægget. Keld Zindel kunne fortælle:

- Efter montering af anlægget ville varmeanlægget have en besparelse på 10-40%.
- Varmeanlægget kalket ikke til.
- Toiletter vil ikke løbe og vandhaner ikke dryppe.
- Kalkfjerner skal ikke anvende mere.
- Kalken bliver ikke fjernet fra vandet, men vil ved hjælp af ultralyd slår vandets kalkkrystaller i mikroskopiske partikler. Så fæstner kalken sig ikke på samme måde i rør og installationer, og samtidig nedbrydes vandet de eksisterende kalkaflejringer.
- 'dimserne' skal monteres efter hovedvandmålerne for ikke at ødelægge ultralyden og effekten heraf.
- Efter firmaet har udviklet et større anlæg, kan foreningen købe et anlæg, som er 40.000 billigere end førte tilbud.
- Bioslim i varmtvandsbeholderne vil ikke kunne gro og dermed skulle legionærsyge kunne undgås.
- Opvaskemaskiner skal efter monteringen kun have 1/2 tap eller 1/3 flydende sæbe pr. vask.
- Boligselskabet FSB skal efter afprøvet forsøg, monteret tilsvarende anlæg i samtlige ejendomme.
- Boligselskabet Lejerbo har haft forsøg 5 steder og forventer at der skal opsættes 800 steder.
- Det er ikke undersøgt om anlægget skulle have en helbredsmæssig virkning.

Efter en længere drøftelse blev forslaget sat til afstemning og 4 stemte imod, 13 undlod at stemme og 42 stemte for forslaget, som hermed blev vedtaget.

E) Køb af ubenyttet loftsrum til beboelse til gammel andelskrone.

Fra Stine og Karim Stoumann, Leifsgade 9, 5. th. var der kommet forslag om køb af ubenyttet loftsrum til beboelse til gammel pris.

De havde erfaret at der ikke længere var nogle beboere der ønsker at inddrage loftsrum til beboelse.

Da foreningen har brugt ressourcer og penge på at flytte de fleste loftsrum ned i kælderen som pulterrum synes de ganske enkelt at det var synd at pladsen efter de tomme loftsrum ikke bliver benyttet ikke mindst ud fra et økonomisk synspunkt.

Indtil videre er der 12 lejligheder der har inddraget loftet til gl. pris. fra 2005. Hver lejlighed betaler mellem 400-700 kr. i husleje om måneden til foreningen dvs. en gnm. pris på 550 kr. om måneden. Årlig giver det en indtægt til foreningen på ca. 80.000 kr.

Da foreningen består af i alt 24 lejligheder går vi med andre ord glip af det dobbelte i indtægt (ca. 80.000 kr.) fordi folk generelt er skræmt væk af den høje pris for et ubenyttet loftrum.

Vores forslag er hermed at det skal gøres muligt for foreningens medlemmer stadigvæk at købe ubenyttet loftrum til en andelskrone anno 2005 til 7,5.

Bemærkninger og kommentar:

- Ved gennemførelse af ovennævnte forslag, hvad skal der ske med handleerne til hhv. 25,- og 30,-?
- 2 medlemmer har købt til 25,- og 4 har købt til 30,-
- Ved et evt. godtgørelse vil det koste foreningen ca. 1.142.000.
- Vil der ved gennemførelse blive købt ombygget og solgt med formålet kun at tjene på projektet.
- Et medlem havde beregnet at det først ville koste foreningen tabt fortjeneste efter 33 år.
- Der var ønske om bedre belysning af fordele/ulempen før endelig afstemning.
- Der var pt. nogle steder i ejendomme, hvor der er mangel på kælder- og loftsrum. Viceværten vil helst ikke henvise til opbevaringsrum for langt fra medlemmernes lejligheder.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning, hvor 15 stemte for, 42 stemte nej og 2 stemte blank og forslaget derfor blev forkastet.

Kommende bestyrelsen bør jf. debatten arbejde videre med, hvorledes loftsrum behandles fremadrettet.

6: Valg af bestyrelse.

Til bestyrelsen blev valgt:

Lisette Andersen for 2 år

Steen Gravesen for 2 år

Katrine Wallevik for 2 år

Mari Newmann for 2 år

Til suppleanter blev valgt.

Johannes Bo Nielsen for 1 år

Rasmus Strange Petersen for 1 år

Da generalforsamlingen ikke kunne finde en formand vil bestyrelsen efter generalforsamlingen konstituere sig og herefter består bestyrelsen af:

Mari Newman (formand)

Lisette Andersen (næstformand)

Steen Gravesen (bestyrelsesmedlem)

Katrine Wallevik (bestyrelsesmedlem)

Thomas Neumann (bestyrelsesmedlem)

Johannes Bo Nielsen (suppleant)
Rasmus Strange Petersen (suppleant)

7: Valg af repræsentanter til bryggenet.

Henrik Poulsen
Storm
Rasmus Strange Petersen
Hella Ella
Søren Kvist

Repræsentanterne mødes en gang årligt, da bryggenet dagligt ledes af deres bestyrelse.

8: Valg af administrator og revisor.

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

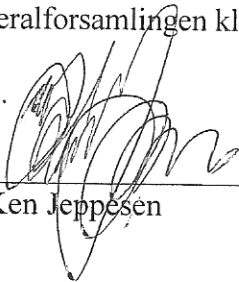
9: Eventuelt.

Martin Banke Jensen og Rasmus Strange Petersen opstarter den nyvalgte bestyrelsen.

Herefter konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.18.

Ref/Aase Sirich, København, d.

Dirigent:



Ken Jeppesen

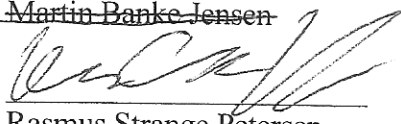
I bestyrelsen:

~~Martin Banke Jensen~~

~~Thomas Neumann~~

~~William Spence~~

~~Anne la Cour~~

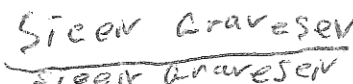


Rasmus Strange Petersen

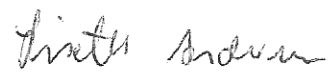
~~Thomas Neumann~~

~~William Spence~~

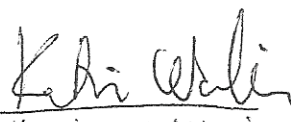
~~Anne la Cour~~



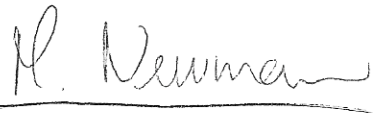
Steen Gravesen



LISETTE LYKKE ANDERSEN



KATRINE WALLEIK



M-A Newman Formand fra
april 2005