

# A/B Bergthora

År 2013, mandag den 29. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bergthora i Islands Brygges Kulturhus, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Tilstede på generalforsamlingen var andelshaverne af lejlighederne nr.:

10, 13, 20, 23, 25, 33, 34, 39, 46, 53, 55, 60, 61, 62, 64, 69, 73, 74, 76, 78, 82, 83, 84, 86, 95, 97, 106, 111, 112, 120, 122, 129, 134, 147, 150, 155, 156, 158, 164, 165, 177, 179, 211, 217, 219, 222, 223, 230, 231, 232, 234, 236, 237, 240, 242, 243, 246, 248, 251, 254, 260, 262, 264 og 267.

Repræsenteret ved fuldmagt var andelshaverne af lejlighederne nr.:

2, 12, 81, 89, 90, 115, 160, 181, 241 og 247.

I alt deltog 74 af 222 andelshavere svarende til 33,33%.

Som repræsentant for administrator Boligexperten Administration A/S deltog Steffen Boesdal. Endvidere deltog som repræsentant for Nielsen & Christensen statsautoriseret revisionspartnerselskab Geertje Engelholm.

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (**bilag 6**).
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
  - a) Bestyrelsen stiller forslag om iværksættelse af vedligeholdelsesarbejder indenfor en budgetramme kr. 1.100.000 (**bilag 1**).
  - b) Sandie Jacqueline Svendsen stiller forslag om etablering af en udgang med trappe på gårdsiden (**bilag 2**).
  - c) Gårdgruppen stiller forslag om iværksættelse af en renovering af gården indenfor en budgetramme på kr. 2.000.000,- (**bilag 3**).
  - d) Merete Audrey Lasthein stiller forslag om en principbeslutning om altanfri gård (**bilag 4**).
  - e) Et antal medlemmer stiller forslag om etablering af gæstværelser (**bilag 5**).
6. Valg af repræsentanter til Bryggenet.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Mari-Anne Newman aflagde bestyrelsens beretning. Denne vedlægges nærværende referat som **bilag 6**.

Beretningen blev uden bemærkninger taget til efterretning.

## A/B Bergthora

Ad 3. Geertje Engelholm gennemgik årsregnskabet, der udviste et overskud på

kr. 4.050.849,-,

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Hensat til fremtidig vedligeholdelse	kr. 1.000.000,-
Afdrag på prioritetsgæld	kr. 1.474.607,-
Overført til egenkapital	kr. 1.576.242,-

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 216.887.796,- inklusive henlæggelser på kr. 34.378.356,-.

Andelsværdien foreslås uændret til 32,00.

Efter nogle enkelte spørgsmål blev årsregnskabet – og herunder den foreslåede andelsværdi – sat til afstemning og énstemmigt vedtaget.

Ad 4. Rasmus Strange Petersen gennemgik budget 2013 med boligafgifter på i alt

kr. 8.815.000,-,

hvilket indebærer en stigning på 2% med virkning pr. 1. juli 2013.

Budgettets opstilling er ændret en smule i forhold til tidligere år men indeholder ellers ingen større ændringer.

Der budgetteres som vanligt med en henlæggelse på kr. 1.000.000,- til fremtidig vedligeholdelse.

Budget 2013 blev énstemmigt vedtaget.

Ad 5. a) Dirigenten redegjorde kort for baggrunden for det stillede forslag.

Forslaget kunne uden bemærkninger sættes til afstemning og énstemmigt vedtages.

b) Forslagsstilleren indledte punktet med at motivere sit forslag.

Herefter udspandt sig en længere debat om trappeudgangenes konsekvenser for gården. Direkte adspurgt bekræftede Gårdgruppen, at det efter deres opfattelse vil være muligt at implementere denne trappe i det samlede gårdprojekt, såfremt begge dele måtte blive vedtaget.

Rasmus Strange Petersen bemærkede, at der kan være et rent praktisk problem i forhold til fejmaskinen, som skal løses, idet der umiddelbart ikke vil være tilstrækkelig plads til, at denne kan passere en eventuel trappe.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat:

For forslaget stemte	42 lejligheder
Imod forslaget stemte	19 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	13 lejligheder

Dirigenten kunne således konstatere, at forslaget er vedtaget.

## A/B Bergthora

- c) Peter Ravn-Olesen fremlagde på gruppens vegne resultatet af dennes arbejde.

Det blev flere gange pointeret, at oplægget netop skulle ses som et oplæg. Gruppen havde endnu ikke lagt sig fast på alle detaljer i planen. Disse kan sagtens nå at blive ændret. Hovedlinierne er man dog enige om.

Det kunne konstateres, at der generelt var en positiv stemning for oplægget. Flere medlemmer udtrykte dog ønske om mere specifikke oplysninger om, hvorledes beløbet fordeler sig. Der blev ligeledes spurgt ind til gruppens prioritering af de enkelte punkter i planen og, hvad der er absolut nødvendigt at gøre noget ved.

Peter Ravn-Olesen gav udtryk for, at hans personlige opfattelse – det var ikke drøftet i gruppen – var, at den ulovlige legeplads, udvidelse af affaldsskurene, udskiftning af knækkede fliser og en mere ordnet parkering for ladcykler var de højst prioriterede opgaver.

De nuværende legeplads lever ikke op til lovgivningens krav, hvorfor det er en absolut nødvendighed at gøre noget ved denne. Desuden er der ikke plads i de nuværende affaldsskure til at leve op til kommunens nye sorteringskrav. En udvidelse af skurene er derfor også et must.

Hovedpunkterne i det foreløbige oplæg kan noget løst skitseres således:

Renovering af legeplads	kr. 500.000,-
Nyetablering af "sidde-rotunde"	kr. 400.000,-
Udvidelse af affaldsskure	kr. 200.000,-
Etablering af nye bede	kr. 120.000,-
Etablering af ladcykelparkering	kr. 50.000,-

Hertil kommer honorar til rådgivning, etablering af byggeplads m.m.

Dirigenten påpegede, at en vedtagelse af forslaget – om end det fremgår af det skriftlige forslag – ikke kan betragtes som en definitiv afslutning af muligheden for etablering af trappeudgange i gården, ligesom det heller ikke kan tages til udtryk for en godkendelse af de to endnu ikke etablerede trapper, som fremgår af skitsetegningerne. Alle eventuelle fremtidige etableringer af trappeudgange vil – i overensstemmelse med de allerede godkendte – skulle fremlægges til godkendelse på en generalforsamling. De på skitsen indtegnede nye trapper er udelukkende med, idet de to pågældende andelshavere ved en tidligere foretaget undersøgelse har vist interesse for en sådan trappe. Ingen af andelshaverne har endnu indgivet nogen formel ansøgning.

Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning med følgende resultat:

For forslaget stemte	52 lejligheder
Imod forslaget stemte	15 lejligheder
Hverken for eller imod forslaget stemte	7 lejligheder

Dirigenten kunne således konstatere, at også dette forslag var vedtaget, og at gruppen således kan fortsætte med sit oplæg.

Der vil senere i processen blive afholdt et eller flere beboermøder, hvor det vil være muligt at fremkomme med sine ønsker og/eller bemærkninger.

- d) Merete Audrey Lasthein forklarede tankerne, der lå bag årsagen til ønsket om en altanfri gård.

## A/B Bergthora

En række medlemmer argumenterede for, at etablering af altaner på gårdsiden vil medvirke til at ødelægge det ellers så gode sociale liv i gården, idet der er en overhængende risiko for, at folk – i stedet for at gå ned i gården og sidde – vil blive siddende på deres altaner. Desuden var indsyn fra andre lejligheder og skyggeeffekter hos de underliggende lejligheder argumenter imod altaner.

Andre medlemmer var derimod af den opfattelse, at etablering af altaner vil medvirke til at give facaden – og dermed hele gården – et mere varieret og levende udtryk.

Dirigenten påpegede for god ordens skyld, at en vedtagelse af det stillede forslag naturligvis vil kunne opfattes som en pegepind for holdningen i foreningen. Men uden et konkret forbud mod etablering af altaner i vedtægterne, vil man under alle omstændigheder ikke kunne forhindre, at enkelte medlemmer i fremtiden kunne stille forslag om etablering af altaner.

Efter en tids debat blev forslaget sat til afstemning. Ved håndsoprækning kunne det konstateres, at der var et overvældende flertal for det stillede forslag.

- e) Peter-Ravn-Olesen begrundede det fremsatte forslag og gennemgik i hovedtræk konsekvenserne heraf.

Der blev spurgt til, om man havde tænkt over, hvorledes en sådan ordning kunne administreres. Dette havde man ikke taget endelig stilling til, men såfremt arbejdet ikke viser sig for omfattende, kunne man forestille sig, at reservation m.v. kunne ske via varmemesterkontoret. Storm bekræftede, at dette formodentlig ikke ville være noget tidsmæssigt problem at håndtere.

Det skal bemærkes, at det muligvis kan vise sig at volde problemer at opnå tilladelse hos Københavns Kommune, idet man ved en gennemførelse af forslaget reelt nedlægger en permanent bolig. En sådan godkendelse vil naturligvis være en forudsætning for at kunne realisere tanken.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med et markant flertal.

- Ad 6. Jan Leininger Petersen (*Storm*),  
Gert Leininger Petersen,  
Rasmus Strange Petersen,  
Søren Ottosen og  
Søren Kvist

genvalgtes alle for en 1-årig periode.

- Ad 7. Rasmus Strange Petersen  
nyvalgtes som formand for en 2-årig periode.

Steen Gravesen  
genvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Mari-Anne Newman  
nyvalgtes som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Derudover består bestyrelsen af:

Katrine Wallevik og  
Thomas Neumann

## A/B Bergthora

Som 1. suppleant genvalgtes Thomas Ter-Boch  
Som 2. suppleant nyvalgtes Lasse Fjeldsted

Begge blev valgt for en 1-årig periode.

Ad 8. a) Boligexperten Administration A/S genvalgtes som administrator.

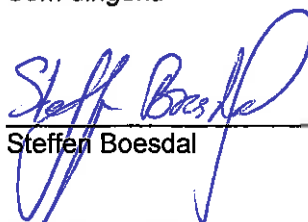
b) Nielsen & Christensen statsautoriseret revisionspartnerselskab genvalgtes som revisor.

Ad 9. Den afgående næstformand Lisette Andersen blev takket for hendes indsats for foreningen.


Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.44.

København, den 1. maj 2013

Som dirigent:


  
Steffen Boesdal


Som bestyrelse

  
Mari-Anne Newman  
(formand)

  
Lisette Andersen

  
Katrine Wallovik

  
Thomas Neumann

  
Steen Gravesen

- Bilag:
1. Bestyrelsens forslag om iværksættelse af vedligeholdelsesarbejder (*er udsendt forinden generalforsamlingen*).
  2. Sandie Jacqueline Svendsens forslag om etablering af trappe på gårdsiden (*er udsendt forinden generalforsamlingen*).
  3. Gårdgruppens forslag om renovering af gården (*er udsendt forinden generalforsamlingen*).
  4. Merete Audrey Lastheins forslag om altanfri gård (*er udsendt forinden generalforsamlingen*).
  5. Peter Ravn-Olesen, Louise Bjerre Dalum, Stine og Karim Stoumann og Bodil Kysts forslag om etablering af gæstværelser (*er udsendt forinden generalforsamlingen*).
  6. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen har i forbindelse med gennemførelsen af vinduesudskiftningen ønsket at iværksætte en række naturlige ekstraarbejder på facade, tagrender, ovenlysvinduer m.v., således at foreningen sparer ekstraudgifter til stillads i den anledning.

De samlede udgifter hertil forventes at andrage omkring kr. 1.100.000,-.

I den anledning skal bestyrelsen anmode om generalforsamlingens bemyndigelse til at disponere over de foretagne henlæggelser i fornødent omfang.

Islands Brygge 08-04-2013

Forslag til generalforsamlingen i A/B Bergthora 29-04-2012

Jeg ønsker generalforsamlingens tilladelse til at etablere en udgang med trappe ud i gården.

Det vil forbedre vores ellers meget mørke lejlighed meget, da vi vil få et større lysindfald.

Jeg har målt op i gården og mener ikke, at det vil være til gene.

Mvh og med håb om en positiv modtagelse af mit forslag

Sandie Jacqueline Svendsen

Gunløgsgade 62, st. th.

## Forslag til generalforsamling i A/B Bergthora den 29. april 2013

### Forslaget: RENOVERING OG FORBEDRING AF GÅRDEN

*Generalforsamlingen igangsætter en renovering og forbedring af gården, og afsætter dertil 2 mio. af hensættelserne til større vedligeholdelse. Samtidig lukkes der for yderligere etablering af trapper til stuelejligheder, udover de trapper, som allerede er ønsket ind (G50 & B37).*

#### Motivation:

Generalforsamlingen 2011 og 2012 nedsatte en arbejdsgruppe, som skulle komme med forslag til en helhedsplan for gården. Gårdgruppens holdning er, at vi allerede har en dejlig gård, der på mange måder fungerer godt. Men gården er næsten 20 år gammel, skraldeskurene har ikke længere plads til alle containere, fliser er knækkede og vores legeplads er ikke lovlig og skal derfor renoveres. Ydermere er gårdens beplantning ensformig og til dels i dårlig stand. Gården har brug for en renovering for stadig at være attraktiv. Og enkelte steder kan den blive endnu bedre og smukkere end i dag.

Vores gård bruges på mange måder: Vi bruger den til at sidde i, spise i, tørre tøj i og børnene til at lege i. Men størstedelen af året er dens vigtigste funktion, at den er vores udsigt. Samtidig er gården en arbejdsplads, hvor skrald og genbrug bliver håndteret. Arbejdsforholdene er vigtige.

#### Gårdgruppen har:

- ❖ undersøgt gårdens tilstand, og hvor det er vigtigst at lægge kræfterne.
- ❖ gennemført en undersøgelse af beboernes ønsker og idéer, som danner udgangspunkt for planen.
- ❖ besøgt andre gårde på Islands Brygge og hørt om andre foreningers erfaringer.
- ❖ gennemført en undersøgelse af, hvilke stuelejligheder som ønsker trapper. Der er ønske om to nye trapper (Bergthorasgade 37 og Gunløgsgade 50). Disse ønsker er imødekommet i planen.

Baseret på disse forundersøgelser har Gårdgruppen med hjælp fra en landskabsarkitekt lavet en skitse, som vil danne udgangspunkt for gårdrenoveringen. De grundlæggende ideer beskrives nedenfor og uddybes ved generalforsamlingen. En time før start, vil der være mulighed for at se skitsen og stille spørgsmål.

#### Vores forslag indeholder følgende forbedringer:

- Flere siddepladser langs facaderne med sol og læ. I centrum laver vi en fælles opholdsplads med et rundt trægulv og nye borde.
- I Leifsgadeenden kommer bænke, så man kan udnytte morgensolen der.
- Legepladsen renoveres med nye, godkendte legeredskaber. Legepladsen adskilles fra opholdspladsen med en lav siddetrappe af træ, som man kan sidde på i begge retninger.
- Noget af den nuværende beplantning udskiftes, så der kommer større variation og vi bedre kan mærke de forskellige årstider. Der tyndes ud i de nuværende, store træer i enderne, og der plantes lave træer længere inde i gården, som dæmper støj og skaber små, inviterende opholdsrum.
- Affaldsskurene udvides ved at gangstierne igennem dem sløjfes, så der kan blive plads til alle containere. Vi ønsker desuden at skabe bedre plads til en beboer-til-beboer-hyde.
- Der kommer ordnede forhold for ladcykelparkering i enderne.

Vi ønsker at udføre disse ændringer i en kvalitet, der tåler vejr, vind og børn, uden at se triste ud om tre år. Og kvalitet koster penge, men giver mindre vedligehold og større glæde i det lange løb.

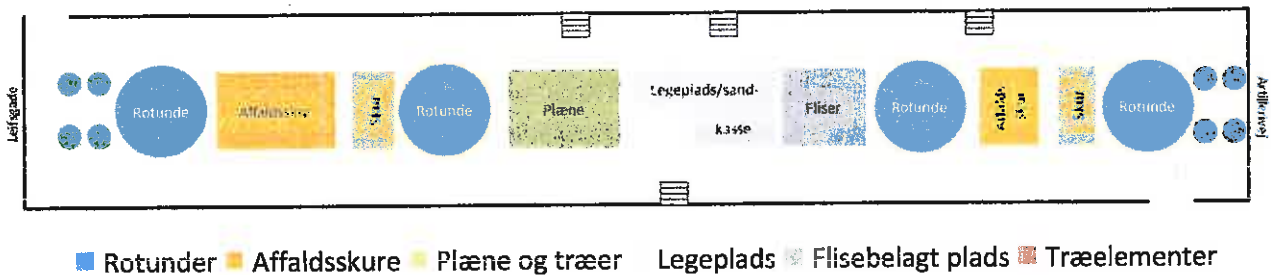


Bemærk at planen i første omgang er en skitse, som fastlægger hvordan de enkelte dele af gården skal anvendes. Vi vil undervejs holde åbne møder, hvor alle kan komme med holdninger til detaljerne.

Tidsplanen er to år. Det er fordi en stor del af arbejderne først kan igangsættes, når vindues-stilladserne er taget ned. Men vi skal i gang med forberedelsen snarest, så vi kan få de bedste tilbud.

Nedenfor kan du se, hvordan vi foreslår gården anvendt.

### Gården som den ser ud i dag

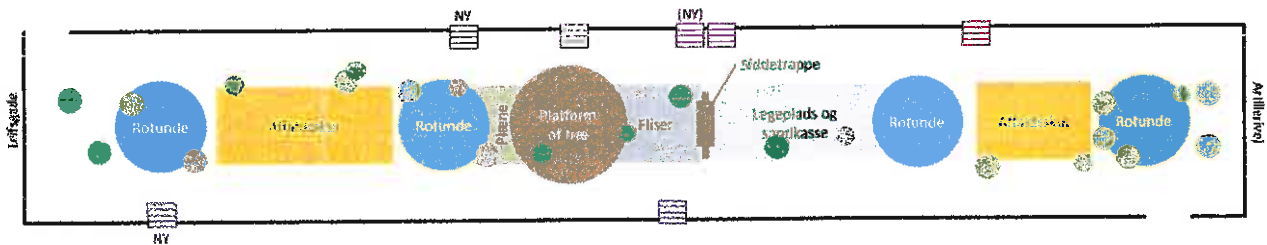


### Forslaget

Vi får en rund platform af træ, som er et blødt materiale, der inviterer til at sidde på. Den kan også blive et smukt samlingssted til sommerfesten.

Legeområde og opholdsområde adskilles af en siddetrappe med tre trin, som man kan sidde på i begge retninger. Der kommer 3 nye trapper til stueejligheder. Den ene blev godkendt sidste år.

Vi foreslår flere, men lave træer, som skaber læ og steder at sætte sig. Valg af træsorter og præcis placering kan diskuteres på de åbne møder.



**Kom og se mere om de spændende planer og stil spørgsmål fra kl. 18 før generalforsamlingen!**

Med ønske om en fantastisk gård.

**Gårdgruppen**

*Jette Jacobsen (G 46 st.th.), Helle Helsinghoff (G 56 5.), Thomas Neumann (G 54, 2.th), Kasper Anderskov (G 54, st.th.), Peter Ravn-Olesen (L 11, 5.tv.), Stine Kollerup (G 56, st.) og Anders Rosén (G 60, 5.th.)*

Boligexperten  
 Vesterbrogade 12  
 1620 København V

Att.: Steffen Boesdal/Bestyrelsen for A/B Bergthora

Vedr. A/B Bergthora - beboerforsalg til generalforsamlingen den 29. april

**Forslag: Principbeslutning om altanfrigård**

Foreslagstiller:

Merete A. Lasthein  
 Gunløgsgade 56,1.  
 2300 København S

Jeg har boet i foreningen i snart 30 år og har set, levet og deltaget i den helt fantastiske udvikling som foreningen har gennemgået.

Vi bor i en lille oase og gården gør vores forening speciel. Gården er et fællessamlingspunkt for både voksne og børn. Den bliver brugt af alle selvom det er sparsomt med sollys. Der hersker en særlig stemning når presenningerne bliver taget af havemøblerne og vi alle igen lige kan mødes i gården og tale om stort og småt - det vil jeg gerne bevare og kæmpe for.

Etablering af altaner vil betyde:

- Stærk reducere af lys i de underliggende lejligheder og dermed også forringelse af værdi og kvalitet
- Reducering af lys i hele gården hvor der i forevejen ikke falder mange solstråler
- Klaustrofobisk stemning i en smal gård
- Altaner kan være smukke om sommern men om vinteren ser man, at de ofte bliver brugt til opbevaring
- Støjgener
- Privatlivet bliver bragt til skue
- Fællesstemning i gården spoles til fordel for individualistisk enevælde på egen altan

De ovennævnte punkter er begrundelsen for at jeg ønsker at bevare vores oase af en gård uden altaner og jeg ønsker, at vi stemmer om følgende:

**Forslag A**

- en principbeslutning om, at foreningen ikke ønsker etablering af altaner fra 5. sal og ned (tagterasser undtaget).

Såfremt foreningen stemmer nej til forslag A ønsker jeg, at foreningen stemmer om følgende:

**Forslag B**

- Etablering af altaner kan kun finde sted ved 70 pct. flertal og der skal endvidere foreligge en helhedsplan for etablering af altaner.

Venlige hilsner

*Forslag om Fælles Gæsteværelser, Generalforsamling i A/B Bergthora 29.4.2013*

*Foreningen etablerer to gæsteværelser, som kan lejes af andelshavere til uømttende gæster. Generalforsamlingen vedtager at købe en to værelses lejlighed, når en egnet 2v andel er til salg (uden interne købere) eller vi inddrager et egnet lejemål, når et bliver ledigt. Køber vi en andel, benyttes op til 750.000 kr. samt 100.000 kr. til istandsættelse. Beholder vi en lejlighed, da alene de 100.000 kr.*

**Begrundelse:** Bor man i en lille lejlighed, er et gæsteværelse en stor aflastning, når ens voksne børn eller svigermor kommer for weekenden. Skal man male sin lejlighed, er det en stor hjælp at kunne sove et andet sted i et par nætter.

Dette forslag er inspireret af en succesfuld ordning fra vores naboejendom A/B Ingolf: Der har man indkøbt en mindre attraktiv lejlighed og indrettet den helt enkelt med seng og natborde. Den kan så lejes af beboere for en billig penge i max en uge (100 kr. per nat).

#### Hvordan skal det fungere?

Den andelshaver som lejer, er ansvarlig for sine gæster. Gæsterne gør selv rent og er det ikke godt nok, trækkes andelshaveren for indkøbt rengøring over huslejen. Det samme gælder ved evt. skader. Støjproblemer vil næppe forekomme, da det alene er soveværelser, men håndteres på samme måde. (AB Ingolf har ikke haft problemer med støj eller hærværk i gæsteværelset.)

Rent praktisk bookes lejligheden af andelshaver og prisen trækkes over huslejen eller betales kontant på kontoret. Hvordan og hvor meget fastlægges af bestyrelsen. Lokalerne udlejes efter først til mølle og maksimalt for en uge af gangen.

#### Hvad koster det foreningen?

Det bedste er, at dette ikke bliver nogen løbende udgift for foreningen, da der jo kommer penge ind når gæsteværelserne bruges. I A/B Ingolf er gæsteværelset i brug 50% af tiden (180 dage i 2012), så indtægten hos os (vi kan jo udleje to værelser) kan dække beboerafgiften.

Lejligheden koster enten op til 750.000 kr. at hjemkøbe, eller vi afstår fra at få en indtægt ved at sælge en lejlighed. Men det er ikke penge vi forbruger, da det jo vil være værdi som fremgår på foreningens regnskab og som vokser i takt med vores andele.

Vi kan evaluere ordningen efter tre år, og hvis det ikke er en succes, kan foreningen sælge lejligheden inkl. forbedringer og vækst i andelsværdien.

Forslagsstillerne hjælper gerne til med det praktiske med etablering af ordningen.

Så hvorfor ikke skabe endnu et gode ved at bo i A/B Bergthora?

Med venlig hilsen

*Peter Ravn-Olesen (L 11, 5. tv), Louise Bjerre Dalum (G 44, 5. tv),  
Stine & Karim Stourravn (L 9, 5. th.) og Bodil Kjyst (G 56, 4. tv)*

## A/B Bergthora Bestyrelsens beretning april 2013

### Gårdfest sommer 2013

Endnu engang fejrede foreningen sommeren med en fantastisk gårdfest, med teater, øl, vand og fællesspisning i gården. Sommeren 2012 var, uden overdrivelse, temmelig kold og våd. Det regnede ikke til festen, men vi måtte spise i det opsatte telt, det satte på ingen måde en dæmper på festen. I 2013 forventer vi solskin og varme, vi skal nemlig fejre ejendommens 100 års fødselsdag. Det jubilæum skal selvfølgelig fejres stort. Bestyrelsen har ingen endelig plan for arrangementet, men vi forestiller os en fest der starter om eftermiddagen med underholdning & musik (måske dans). Vi vil selvfølgelig gerne have "frivillige" med i festkomiteen. Meld jer til Katrine hvis I vil være med.



### Gårdhygge

Bestyrelsen takker for den fantastiske gode stemning ved festen. Alle hyggede sig, mange hjalp til, de skal selvfølgelig specielt takkes, også en stor tak til Katrine som var "formand" for fest-komiteen, til folkene fra Varmemester kontoret som endnu engang brugte masser af energi og godt humør på at vi alle kunne hygge os sammen, og endelig til Steen Gravesen og Jørgen Petersen som gjorde et stort arbejde under festen med at servere drinks osv. Vi anser fra nu af gårdfesten som en sommertradition vi ikke kan undvære.

## **Drift og vedligeholdelse (Varmemesterkontoret)**

Ingen generalforsamling uden en hilsen fra varmemesterkontoret. Indeværende år har budt på diverse aktiviteter og projekter. Desværre har vi endnu engang været lidt for optimistiske med hvor hurtigt tingene kan laves, i år er vi blevet færdige med renovationsarbejdet på pergolærne og skraldeskure (træværk) i den ene ende af gården. Vi fortsætter nu i den anden ende. Vejret var endnu engang heller ikke helt med os; vi har haft den længste snesæson i mands minde, især snevejr på helligdagene.

Vi henstiller til beboerne at holde øje med deres kælderrum når, eller hvis, vi får meget regn. En fugtig kælder kan medføre skimmelsvamp og meget andet.

Igen i år havde vi 10 elever fra Christianshavns gymnasium i "Operation Dagsværk", de ryddede lofter og kældre.

Vi henstiller endnu engang til at folk at de sætter deres cykler på plads, holder trapper osv fri for affald og rod, det er et stort arbejde at rydde op efter så mange.

Endelig har vi også haft cykelindsamling i år, vi fjernede ca 100 cykler. Ladcykler, der ikke er i brug, må ikke tage pladsen i gården, de må flyttes enten ud på gaden eller i kælderen. Det lovede afmærkede område i gården, hvor der må holde ladcykler, er endnu ikke blevet afmærket, vi afventer planen for gården (se nedenfor).

Juletræet 2012 var et flot højt træ. Mange beboere synes, at det var smukt at have det fine træ med lys stående i den mørke vintertid.

## **Vaskeriet**

Vaskeriet kører fint ☺, men snak med Varmemesterkontoret hvis der er problemer.

## **Gårdrenovering**

Gårdudvalget indsamlede ideer til gården fra alle interesserede beboere, via nogle store plancher i forbindelse med gårdfesten. Alle beboer ønskerne blev noteret i et idé katalog, som skulle danne grundlag for en arbejdsbeskrivelse til en landsskabsarkitekt, der kunne lave en skitse over hvordan gården kan renoveres.

I skrivende stund er det planen at have en bearbejdet skitse fra arkitekten med til Generalforsamlingen, med henblik på at få godkendt en økonomisk ramme til renoveringen.

Gårdudvalget blev nedsat for at lave en samlet plan over gården, specifikt med angivelse af hvor der kunne blive plads til kommende trapper fra stueejligheder – hvis der kan blive plads. Arbejdet har udviklet sig til at omfatte en hel del mere, så det forventes at skitsen, ud over trappe placeringer, vil indeholde punkter som:

- Flere siddepladser
- Udvidet skralde- og genbrugsplads
- Parkering af ladcykler
- Ændret legeplads
- Ændret bede og beplantning

## **Vinduesprojektet**

Vi henviser til marts Nyhedsbrevet, og som nogen sikkert har observeret er T3 startet op med opmåling osv til de nye vinduer.

## **Økonomi**

Det går godt – så kort kan det siges ☺

Hvis vi skal sættes lidt flere ord på, kan det nævnes at vi havde et overskud på ca 1,5 mio kr., dette er 600.000 kr. bedre end budgetteret. Træerne gror dog ikke ind i himlen, da dette overskud skal ses i forhold til underskuddet på 1,7 mio kr. i 2011. Det betyder dog at vi igen har fået styr på økonomikontrollen plus at vi ikke havde nogle store uforudsete udgifter i 2012.

Valuar vurderingen af ejendommen er steget med 8 millioner siden sidste år. En mindre regulering, der ikke ændrer synderligt på foreningens aktiver. Bestyrelsen anbefaler derfor også at fastholde andelskronen på 32.

Når I studerer budgetforslaget for 2013 er der en strukturel ændring i forhold til tidligere; udgifterne er nu grupperet efter type. Denne gruppering er lavet for at synliggøre de forskellige udgifter, hvor vi reelt ikke har mulighed for at ændre i budgettet: Ejendoms-, Administrations- og Personaleudgifter samt Finansiering og afskrivninger – der samlet står for omkring 72 % af vores udgifter. Af de resterende udgifter på ca 1,8 mio. kr. bør vi altid afsætte 1,0 – 1,5 mio til reparation og vedligeholdelse af ejendommen – mere hvis der skal laves større ændringer.

Økonomien vedrørende Vinduesudskiftningen er beskrevet i marts nyhedsbrevet.

## **Køb og salg af lejligheder**

Foreningen har solgt én lejelejlighed til fuld pris, til en person på eksternt venteliste.

Bestyrelsen vil lige minde om at salg gennem ejendomsmæglere stadig skal følge foreningens vedtægter og alle salgskontrakter skal godkendes og underskrives af bestyrelsen.

## **Betaling af boligafgift og eksklusion**

Ved manglende betaling af boligafgift er proceduren:

1. En måneds manglende huslejebetaling udløser en påmindelse/rykker.
2. To måneders manglende huslejebetaling medfører inkasso.
3. Eksklusion. Bestyrelsen inddrages først ved punkt 3 (alle eksklusionsskrivelser skal underskrives af bestyrelsen). Indgår beboeren i en afdragsordning, faldes der tilbage til trin 1, såfremt afdrags-ordningen ikke misholdes.

Foreningen har ikke haft nogen eksklusioner siden sidste generalforsamling.

## **Bestyrelsen**

Vi har ikke haft nogen udskiftning i bestyrelsen i det forløbne år. Bestyrelsesmøderne afholdes en gang om måneden med fuldt fremmøde af både medlemmer og suppleanter. Bestyrelse holder åbent hus for beboerne en gang om måneden: Den sidste mandag i måneden mellem 17:30 og 18:00.

Bestyrelsen arbejder som én gruppe; vi diskuterer og tager fælles beslutninger enten på møderne eller via mails. For at lette arbejdsbyrden og for at give et større overblik har bestyrelsen besluttet at fordele opgaverne mellem sig. Mari-Anne: 1. Svarer løbende på beboerhenvendelser til bestyrelsen 2. Køb og salg, fremleje. Katrine: 1. Beboerhenvendelser 2. Personale. Lisette: 1. Referater og indkaldelser. 2. Byggesager. Rasmus: 1. Følger økonomi. 2. Tager sig af hjemmesiden. Thomas og Steen: ad hoc opgaver.

Hele bestyrelsen, undtagen Lisette, stiller op til valg igen. Det vil sige at der p.t. mangler en kandidat til valg som suppleant. Efter 4 år som formand har jeg besluttet at det er tid til at give tøjlerne videre. Jeg stiller dog denne gang op som bestyrelsesmedlem, og Rasmus stiller op som formand for bestyrelsen. Jeg kan varmt anbefale valg af Rasmus, han er vores mest erfarne bestyrelsesmedlem og har gjort et kæmpearbejde som suppleant i de sidste 4 år både med regnskaberne og med det nye vinduesprojekt. Efter nedsættelse af den nye bestyrelse vil arbejdsopgaver i bestyrelsen blive fordelt.

Heldigvis synes der ikke at være mange problemer mellem beboerne, men i tilfælde af beboerklager går de gennem BoligExperten, som i 2009 overtog alt arbejdet omkring klager, advarsler og medfølgende eksklusioner, hvis husordenen ikke overholdes. Vi henstiller selvfølgelig til alle, at de selv prøver at ordne deres problemer fredeligt ved at tale sammen, før der klages videre. Som bestyrelse vil vi meget hellere koncentrere os om, for foreningen, mere produktive ting. Som eksempler er der økonomien og ejendommens vedligeholdelse.

## **Henstillinger til beboerne**

HUSK at både for- og bagtrappe også skal fungere som brandudgang, og husk derfor at fællesområderne ikke er til opbevaring af private ejendele (sko, cykler etc.) eller skrald. Personalet vil, hver gang de støder på noget på trapperne, fjerne det uden henvendelse til beboerne, dette ekstra arbejde vil blive faktureret med 500 kroner, der opkræves sammen med huslejen. Ligeledes må der IKKE ryges ude på trapperne; der følger selvfølgelig lugtscener med røgen; men nok mere vigtigt er, at vores trapper er af træ og at rygning på trapperne derfor er en virkelig brandfare. Endelig huskes I også lige på at dørene ud til gården skal være lukkede og låste, vi har haft flere indbrud.

På bestyrelsens vegne Mari-Anne Newman

A/B Bergthora