

A/B Bergthora

**Referat af ordinær generalforsamling
Mandag den 21. april 2008, kl. 19.00
i Islands Brygges Kulturhus**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 68 stemmeberettigede andele, heraf 10 ved fuldmagt ud af en total på 218 andele. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Ken Jeppesen. Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S var repræsenteret ved Geertje Engelholm.

Bestyrelsesformand Christian Frederiksen bød velkommen til generalforsamlingen.

Valg af dirigent og referent.

Ken Jeppesen blev valgt til dirigent. Lisbeth Kureer blev valgt til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig. Dog kan godkendelse af forslag om vedtægtsændringer kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Fremmødet var ikke tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan forslaget vedtages på en senere generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal uanset antal fremmødte

1. Bestyrelsens beretning.

Formand Christian Frederiksen aflagde bestyrelsens beretning:

”Drift og vedligeholdelse

Der skal indkøbes postkasser til alle opgange inden 31/12 2008.

Der skal laves el arbejde i alle opgange (alt el skal ned i kælderen og der skal opsættes HPFI relæ).

Køkkentrapperenovering starter op medio juni. Der vil blive renoveret 2 trapper før industriferien og 2 efter.

Vaskeriet

Sæbedoseringsanlægget er blevet installeret og virker fint. Der vil blive en stigning på prisen pr. vask, da maskinerne snart skal til at udskiftes. Der skal også snart skiftes en rude som er punkteret.

Loftprojekt

Pr. dags dato har i alt fjorten 5. sals lejligheder købt loftarealer for at inddrage det til beboelse. 3 lejligheder har benyttet tømrer Chr. Meyer til at udføre entreprisen, og disse lejligheder er i dag færdige og godkendt til beboelse af Københavns Kommune.

10 lejligheder har ansat ingeniør Erik Christensen til at lave beregninger, ansøge Københavns Kommune om byggetilladelse samt styre projektet, der udføres af PNP-BYG. Entreprenøren har afsluttet 3 af lejlighederne i hhv. Leifsgade 11, Bergthorasgade 37 og 41. Lejlighederne Bergthorasgade 45, 53 og Artillerivej er påbegyndt og forventes færdige om ca. 6-8 uger.

Herefter påbegyndes byggeriet i Gunløgsgade og indtil videre vil byggeriet fortsat følge facaderenoveringens tidsplan.

Den sidste lejlighed har også benyttet ingeniør Erik Christensen til ansøgning til Københavns Kommune og beregninger, men udfører selv byggeriet med egen entreprenør.

Hvis der er beboere i ejendommen, som er nysgerrige efter at se, hvordan en 5. sals lejlighed ser ud efter inddragelse af loftetagen, er de velkomne til at tage kontakt til loft@bergthora.dk.

Facaderenovering

Går som planlagt. Der har ikke været budgetoverskridelser.

Man vil fra malers side køre med fuldt blus hen over sommeren, da det er gået lidt trægt hen over vinteren.

Man regner med at blive færdig sidst i august.

Personale

Kenneth er kommet tilbage på fuld tid. Der har været brug af afløsere under forskellige former, bl.a. ved sygdom, ferier mm.

Storm er syg, men forventes tilbage snarest.

Økonomi og forsikring

Der er lavet en skjult rør forsikring, da flere beboere er begyndt at bygge varme i gulv mm.

Den koster årligt ca. 27.500,-.

Der er ikke sat mange projekter i gang da vores byggesag var den største i år.

Økonomien på vedligeholdskontoen er derfor god og vil derfor udvise et overskud.

Køb, salg og sammenlægninger

Sammenlægninger er ikke aktuelt mere, da der ikke sammenlægges flere lejligheder.

Gennem de sidste par år er det begyndt at tage lang tid at få solgt sin lejlighed. Og det er hverken i sælger eller købers interesse.

Hvad enten det skyldes de højere priser på andelslejlighederne eller manglende interesse fra ventelisterne – i hvert fald arbejder bestyrelsen på et tiltag til at få bragt salgstiden ned.

Vi har derfor besluttet, at man skal melde sig som aktiv boligsøgende på den eksterne venteliste for at få tilbudt lejligheder.

Vi håber, at dette vil være med til at bringe ventetiden ned - da det derefter kun er dem fra ventelisten, der står og mangler en bolig lige nu, der vil blive tilbudt lejligheder. Fremover vil det koste 150 kroner årligt at stå som aktiv på den eksterne venteliste og kun 50 kroner for at stå passiv.

Vurdering

Når foreningens synsmand kommer ud for at vurdere lejligheder, er der alt for mange tilfælde, hvor der mangler godkendelser og tilladelser på de udførte forbedringer.

Lige nu fremgår det tydeligt af vurderingsrapporten, som vores synsmand laver, at godkendelserne og tilladelserne skal foreligge ved salg - MEN: det gør de ikke.

Hvis godkendelserne og tilladelserne mangler, når den nye andelshaver overtager lejligheden, betyder det, at den nye andelshaver overtager de ulovlige forbedringer - OG tilmed betaler for dem.

Bestyrelsen har derfor stillet et forslag til vedtægtsændringer, sådan så man ikke kan sælge sin lejlighed, før man har skaffet de nødvendige tilladelser, eller få godskrevet forbedringer, som man ikke har godkendelser på eller tilladelser til.

Bestyrelsen har også udarbejdet en vejledning til, hvordan man fremskaffer de lovpligtige tilladelser, som vil blive uddelt sammen med referatet fra generalforsamlingen. Vejledningen vil også blive lagt på vores hjemmeside.

Forandringer og ombygning

Når man skal bygge om i sin lejlighed, er der en række regler, der skal overholdes - og bestyrelsen har derfor udarbejdet et forslag, om hvordan vi kan sikre at reglerne overholdes. Bestyrelsen ønsker at få kontrol over de forandringer, der foretages af andelshaverne, sådan at vi lettere kan sikre, at forandringerne udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Dette er i alle andelshaveres interesse, da forandringer, der ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt eller efter gældende offentlige forskrifter, kan have alvorlige konsekvenser for vores bygningskonstruktioner og sundhedstilstand.

Anden information

Som I blev informeret om ved sidste GF har der været en retssag mod foreningen, den blev vundet af foreningen ved Byretten og sagen vil fra sagsøgers side ikke blive anket."

Kommentar:

Referatet udsendes i papirform med posten.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

2. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelse.

Geertje Engelholm fra Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt A/S gennemgik årsregnskabet i detaljer for 2007.

Foreningens indtægter udgjorde i alt kr. 7.598.107 og udgifterne kr. 5.252.232, hvilket viser et driftsresultat før afdrag på kr. 2.345.875. Årets afdrag på prioritetsgæld var kr. 1.030.643, hvorefter nettoresultatet udviste et overskud på kr. 1.315.232.

Revisor bemærkede bl.a. vedr. driften:

- Prioritetsrenterne er blevet dyrere end forudsat grundet en stigning i renten på 1,67 % i den mellemliggende periode.
- El-forbruget blev noget højere på en enkelt måler i forbindelse med reovering.
- Pudsning af vinduer er også blevet lidt dyrere.
- Andre honorarer er steget lidt fordi Brunata har fået honorar for 1½ år bl.a.

At overskuddet er en del højere end budgetteret skal bl.a. ses i lyset af, at posten vedr. reparation og vedligeholdelse "kun" blev på ca. kr. 658.000 mod budgetteret kr. 1.000.000.

Der var enkelte kommentarer/spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Hvorfor er der ingen bemærkninger til budgetoverskridelse vedr. lønninger på næsten 65.000 kr.?

Svar fra bestyrelsen: For 5 - 6 siden blev det godkendt at formanden skal have kr. 100,00 i timen. Beløbet er for 2 års arbejde for formanden, det resterende er telefонтilskud til bestyrelsen.

- Renholdelse er inkl. moms.
- Loft er tilbagekøbt og solgt til samme kurs, altså andelsindskuddet, det resterende beløb er medtaget under merværdi.
- Af de 10 fuldmagter er 5 givet til bestyrelsen.

Regnskabet ekskl. værdiansættelse blev godkendt med 54 stemmer for og 0 stemmer imod. 3 undlod at stemme.

Foreningens egenkapital før værdireguleringer andrager kr. 264.020.600 på baggrund af valuarvurdering af ejendommen kr. 295.000.000 (uændret i forhold til sidste år). Andelskronen blev pr. 31/12 2006 opgjort ved seneste generalforsamling til 30,00, og bestyrelsen foreslår at andelskronens værdi pr. 31/12 2007, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til **32,00**.

Forsamlingen behandlede herefter forslaget til værdiansættelse, hvilket gav en del spørgsmål og kommentarer:

Ændringsforslag:

Fra Michael Rostock & Pernille Brask:

Vi foreslår en andelskrone på 40.

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

Kommentarer:

- Det er os der taber, hver gang der bliver solgt en lejlighed.
- Det er det samme som år: De der gerne vil have en højere værdi siger det samme og omvendt.
- Man peger altid på politikere og samfund, men lige her har vi faktisk en direkte indflydelse på lokalsamfundet fremover.
- Går ind for en lavere værdisætning og giver så også egne børn mulighed for at komme ind i A/B. Lønningerne stiger ikke på samme måde som andelsværdi.
- Boligerne er blevet for dyre for dem der står på ventelisterne.

- Andre boligforeninger erkender prisen er for høj, det giver en skævvridning af lokalsamfundet. Vi har en indvirkning ved en lavere værdi. Husk at der til næste år vil optræde et højere lån til facaderenovering.
- Alle får på sigt sin del af kagen.
- Hvis vi får en andelskrone på 40 og den offentlige vurdering bliver sat ned, er vi så ikke på den?
- Revisor: I så tilfælde bruger I halvdelen af bufferen.
- Hvor ligger muligheden for at andelskrone stadig ligger på 30? Administrators kommentar: Hvis alle forslag bliver forkastet, fortsættes med den nuværende andelskrone.
- Man er stavnsbundet til Islands Brygge med den lave andelskrone, hvis man er førstegangskøber.
- Andelskronen kan også bruges til at nedsætte boligafgiften.
- Revisor: Boligafgiften hænger ikke sammen med andelskronens værdi - det er uafhængigt af hinanden.

Der stemmes skriftligt om det mest vidtgående først, og hvis der er flertal, så er det vedtaget ellers går vi videre til det næsthøjeste:

Afstemning for en andelskrone på **40,00**

Forslaget blev **forkastet** med 15 stemmer for og 51 stemmer imod. 2 undlod at stemme.

Afstemning for en andelskrone på **34,00**

Forslaget blev **forkastet** med stemmer 24 for og 43 stemmer imod. 1 undlod at stemme.

Afstemning for en andelskrone på **32,00**

Forslaget blev **vedtaget med 37 stemmer for og 30 stemmer imod. 1 undlod at stemme.**

Andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling andrager således 32,00.

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

Revisor gennemgik budgettet for 2008, der medfører en stigning i boligafgiften på 2,5 % pr. 1/7 2008.

Indtægter kr. 7.797.000 og udgifter kr. 6.164.600, og der er budgetteret med kr. 1.500.000 til renovering og til generel reparation og vedligeholdelse.

Der forventes et overskud på driftsbudgettet på kr. 1.632.400, før afdrag og et overskud på kr. 562.400 efter afdrag.

Kommentarer:

Mht. lejelejlighederne, stiger deres husleje så også, når boligafgiften stiger?

Administrator: De betaler omkostningsbestemt husleje.

Hvis der skal optages nyt lån skal prioritetsrenterne lægges oveni budgettet.

Bestyrelsen: Lånestørrelsen kendes endnu ikke. Vi har ca. kr. 4,5 mio. på driftskontoen og dette beløb til bruges forlods til facaderenovering. Vi skal altså ikke ud og låne kr. 10 mio., men realistisk måske ca. kr. 8 mio.

Revisors kommentarer:

Grunden til at andre honorarer er sat meget lavere, er at udgiften til varmemonorar til Brunata bl.a. nu indgår i varmeregnskabet.

De kr. 25.000 er kun et rammebeløb til imødegåelse af eventuelle advokatomkostninger ect.

Hvis I vedtager budgettet, stemmer I ja til 2.5% i stigning af boligafgiften.

Budgettet blev vedtaget med 51 stemmer for, 4 undlod at stemme.

Tak til revisor.

4. Forslag.

4a) Forslag til omprioritering af foreningens lån.

”Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at ændre/konvertere prioritetslån, såfremt enten renten kan nedbringes eller hovedstolens kontantværdi kan nedbringes. For rentetilpasningslån bemyndiges bestyrelsen til ekstraordinært at konvertere/ændre dette, hvis bestyrelsen forinden at en undladelse vil påføres foreningen 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 rentetilpasningslån, skal bestyrelsen hurtigst og senest 4 dage efter orientere foreningens medlemmer ved opslag, at der er sket en ændring/konvertering af lånet”.

Kommentar:

- Det bekymrer at den til enhver tid siddende bestyrelse har forvaltningsret over vores penge.
- Det skal ændres så det både er bestyrelsen og administrator.
- *Administrator:* Sædvanligvis er det administrator, der rådgiver bestyrelsen.
- Det er det samme forslag, som fremkommer hvert år, men hvor står der, at det kun gælder for 1 år?
- *Administrator:* Det skal betragtes som en stadfæstelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

4b) Forretningsgang vedr. indhentelse af tilladelse til ombygning og 4c) Salgsprocedure

1.

Den nuværende paragraf §18, stk.1 med ordlyden: *Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17 erstattes af:*

Har andelshaveren ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

Begrundelse: Ved eftersyn af vedtægten anbefaler Boligexperten, at ordlyden ændres.

Forslaget blev vedtaget af de tilbageværende 48 medlemmer med 34 stemmer for og 5 stemmer imod. 2 undlod at stemme.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

2.

Under § 14, stk. 2e med ordlyden: *Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer. Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttede andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. Ventelisten skal på begæring forevises foreningens medlemmer.* Ordlyden vil i stedet være: *Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.*

Begrundelse: Denne bestemmelse i vedtægterne tager ikke højde for priserne på andelsboliger i 2008 og antallet af opskrevne på den eksterne venteliste. Problemet er lige nu, at vores administrator ikke kan nå at tilbyde lejligheden til de mere end 200 personer på den eksterne venteliste indenfor de 6 uger. Bestyrelsen vil gerne understrege, at vi gør alt, hvad vi kan for at få en så kort salgstid som muligt, men når der skal skrives ud til et stort antal på den eksterne venteliste hver gang, tager det ofte længere end 6 uger at få fundet en køber til andelen. Bestyrelsen har derfor som et andet tiltag besluttet, at man som opskrevet på den eksterne venteliste skal melde sig aktiv for at få tilbudt lejligheder. Dette håber vi kan være med til at bringe salgstiden ned samt nedbringe administrationsomkostningerne i forbindelse med forgæves at skrive ud til personer på den eksterne venteliste, der ikke er boligsøgende.

Der udspandt sig en længere diskussion omkring ventelisten og 6 ugers reglen og hvornår 6 ugers reglen gælder fra, herunder blev også diskuteret det forslag nogle beboere (Marianne og Jan, Pernille & Michael og Rikke & Allan) havde stillet omkring et konkret hændelsesforløb, bl.a. blev anført:

- Vi kan sagtens beholde 6 ugers reglen det er en beskyttelse af alle andelshaverne.
- Det giver ikke nogen mening, at man selv har anvisningsret - vi skal spørge de rigtige personer.
- Vi skal have en ordentlig procedure omkring salg. Der skal ikke gives frie hænder.
- Gebyret skal sættes op, så vi kan sende tilbud ud til alle eksterne med det samme.
- Vi skal have en procedure, så handler går hurtigere og pengene ikke hænger et forkert sted. Det er andelshavernes interesse, der kommer før den eksterne venteliste.
- Vi har i praksis ikke en 6 ugers regel. Den bruges ikke.
- Ufattelige ventetider, vi vil have en ordentlig procedure med flere kriterier.

- Hvad med at sende et brev ud om at der bliver opslået ledige lejligheder på vores hjemmeside og ved besigtigelse kan man komme i betragtning efter bedst anciennitet.
- Det skal være en opstramning af proceduren og ikke ændring af vedtægten.
- Ændringsforslag til procedure. Opslag i opgangene og opslag på internettet. Ingen ventelister, og en enkelt fremvisning. Hvis ikke solgt der, kan andelshaver lave sit eget salg. Dem der holder sig til, får en lejlighed. De, der ikke reagerer er ikke boligsøgende.
- Salgsproceduren er simpelthen for langsom En lejlighed der blev sat til salg midt i juni, blev først opslået midt i august.
- De opslag, der er i opgangene er kun til intern venteliste og børneventeliste.
- Hvad er proceduren ved salg?

Administrator: Lad os få løst denne problematik en gang for alle. Opfordring: Stil forslag om retningslinjer.

Forslaget blev trukket tilbage af bestyrelsen, som opfordrede til at medlemmerne nedsætter en arbejdsgruppe til udfærdigelse af ny procedure for salg af lejligheder.

3.

§ 19, stk. 1 med ordlyden: *En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt* rykkes op til afsnittet i vedtægterne om overdragelse af andelen som en særskilt paragraf i starten af

§ 14.

Dette påvirker nummereringen af indholdet af § 14, som tilrettes, hvis forslaget vedtages.

Begrundelse: Indholdsmæssigt hører § 19, stk. 1 under afsnittet i vedtægterne om overdragelse af andelen.

Forslaget blev vedtaget med 41 stemmer for og 6 stemmer imod.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

4.

Tillæg til § 17: § 17, stk. 8 *Har andelshaver foretaget forandringer, hvor offentlig tilladelse er påkrævet, kan overdragelse først ske, når det overfor foreningen er dokumenteret, at sådan tilladelse(r) foreligger.*

Begrundelse: Der har i lang tid været problemer med, at de lovpligtige tilladelser ikke foreligger - hverken ved vurdering eller salg af andelen. Sådan, som det foregår nu, fremgår det af både vurderingsrapport og salgsaftale, at de lovpligtige tilladelser skal foreligge inden salg - men i langt de fleste tilfælde fremskaffes de aldrig af den fraflyttende andelshaver.

Dermed overtager den nye andelshaver den fraflyttende andelshavers ulovlige "forbedringsarbejder". Som vedtægterne er nu, giver de hverken bestyrelsen eller administrator mulighed for at sikre, at den fraflyttende andelshaver fremskaffer de pågældende tilladelser. Derfor vil bestyrelsen gerne have tilføjet § 17, stk. 8.

Kommentarer:

- Er det vores opgave at sørge for, at andelshaverne overholder loven?
- Nogle forandringer kan være lavet for så lang tid siden, at der ikke foreligger tilladelser.
- Det er ikke korrekt, der foreligger alle tilladelser hos kommunen tilbage fra ejendommen blev bygget.
- Hvis der ikke foreligger godkendelse, skal der ske fradrag hos sælger og køber skal så lovliggøre det.
- Jo før der bliver slået en streg i sandet jo bedre, det er ikke rimeligt at sælge noget, der ikke er lovligt.
-

Forslaget blev vedtaget med 43 stemmer for og 1 stemme imod. 4 undlod at stemme.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

5.

Tillæg til § 15, stk. 3: § 15, stk. 3 a *Forbedringer, hvor offentlig tilladelse er påkrævet, kan kun medregnes som forbedring, hvis andelshaver kan dokumentere, at tilladelse(r) foreligger.*

Begrundelse: Forslaget fremsættes i forlængelse af det ovenstående forslag. Ved at man ikke kan få godskrevet forbedringsarbejder, hvor der ikke foreligger de nødvendige tilladelser, skaber man et grundlag for, at den andelshaver, der ønsker at fraflytte foreningen, bringer forholdene omkring manglende offentlige tilladelser i orden inden salg - og rent faktisk fremskaffer tilladelserne eller får forbedringerne synet af en autoriseret håndværker inden vurderingen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling

6.

Den nuværende § 11 i vedtægterne om forandringer slettes og erstattes af nedenstående:

§ 11:

Stk. 1 *En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger, inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelsen af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*

Stk. 2 *En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om omforandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.*

Stk. 3 *En andelshaver har uanset indholdet af § 11, stk. 1 og 2, ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i lov om social service. Andelshaveren skal underrette bestyrelsen, før indretningen finder sted. Bestyrelsen kan betinge indretningen af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan andelsboligforeningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.*

Stk. 4 *Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.*

Stk. 5 *Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse eller anmeldelse af byggearbejde kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal andelshaveren indhente fuldmagt fra bestyrelsen jf. bygnings-reglementet før anmeldelse eller ansøgning påbegyndes.*

Tilladelsen skal desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. I de tilfælde, hvor der efter arbejdets udførelse gives tilladelse til ibrugtagning, skal denne ligeledes forevises bestyrelsen.

Begrundelse: Bestyrelsen ønsker at få kontrol over de forandringer, der foretages af andelshaverne, sådan så at vi lettere kan sikre, at forandringerne udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Dette er i alle andelshaveres interesse, da forandringer, der ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt eller efter gældende offentlige forskrifter, kan have alvorlige konsekvenser for vores bygnings konstruktioner og sundhedstilstand.

Kommentarer:

- Hvad er forandringer - burde det ikke være forandringer, der kræver godkendelse /offentlig tilladelse?
- Udsender bestyrelsen et notat om, hvad vi må og hvad vi ikke må.
- Bestyrelsen: Ja, det er udarbejdet, der kommer mere information.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

4d) Indkomne forslag

1.

Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændring i forbindelse med sam-matrikulering:

Følgende § i vedtægterne ønskes ændret: § 2 Formål:

”Da kommunen er blevet opmærksom på, at vi kun har 2 adgange til gården (portene) er vi i strid med kommunens regler, der siger at hver matrikel skal have en adgang til fællesarealerne. Der har tidligere været 2 yderligere gennemgange, der nu er lukket.

For at forhindre at kommunen forlanger disse 2 gennemgange åbnet igen, foreslår bestyrelsen, at vi får slået matriklerne sammen til 1 eller 2, så vores 2 porte er nok til at overholde reglerne.”

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

Forslaget blev vedtaget med 38 stemmer, 3 undlod at stemme.

Forslaget kan herefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

2.

Forslag fra bestyrelsen:

”Alle, der i dag er skrevet op på den eksterne venteliste i A/B Bergthora, er pr. dd. meldt passive. For igen at blive tilbudt andelslejligheder i A/B Bergthora skal du/I rette henvendelse til vores administrator af vores ventelister – Boligexperten”

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

Kommentar:

Forslaget bør være en del af det arbejde, arbejdsgruppen skal i gang med.

Forslaget blev trukket tilbage.

3.

Forslag fra Michael Rostock & Pernille Brask:

”Rengøring af hovedtrapperne.

Det er ikke længe siden vi valgte at bruge en masse penge på at male hovedtrapperne. I den forbindelse valgte vi lyse farver (en hel del hvid f.eks.) Alligevel har vi ikke valgt at ofre noget på at holde hovedtrapperne rene.”

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

- Budgettet er jo vedtaget for 2008, og vi er så nødt til at ændre budgettet.
- *Administrator:* Forslaget kan ikke gennemføres, da der ikke er sat beløbsramme på.
- *Ændringsforslag:* Opfordrer beboerne til selv at gøre mere rent.
- Det er samme diskussion som sidste år, se dette referat.
- Rengøringsaftalen skal strammes op.
- De ansatte, som har mere føling med det daglige arbejde, følger op på standarden.
- Og andelshaverne bør også stramme op på at være med til at holde det pænt.

Forslaget blev trukket tilbage.

4.

Forslag fra Marianne og Jan Rostock:

”Regler vedtaget på div. generalforsamlinger føres på separat liste i lige med vedtægter og husorden.

Begrundelse: Vedtagne beslutninger/regler forsvinder ud af systemet.”

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

Kommentarer:

- Vanskeligt at stemme om, da det mere er en opstramning af praksis.
- Det kan gøres ved at lave et bilag til vedtægterne.

Alle tilsluttede sig at vedtagne beslutninger mv. skal hæftes på vedtægterne som bilag.

5.

Forslag fra Marianne og Jan Rostock

For så imødegå den uafklarede skattepraksis vedr. ophør af foreningens erhvervsmæssige virksomhed (salg af den sidste lejelejlighed). Forslagsstiller ville gerne have svar på om der er gjort noget konkret for at finde en lejlighed og er der noget skriftligt om det.

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

Bestyrelsen oplyste at der arbejdes på sagen.

6.

Forslag fra Søren Jacobsen:

”Vedtægtsformulering:

Musik, TV, radio og anden støjende underholdning

Må kun udøves, således at den ikke er til gene for andre beboere. Der bør udvises øget hensyn på hverdage efter kl. 22.

Ved afholdelse af fest skal beboeren advisere de øvrige beboere **mindst 4 dage før**.

Ændringer til dette bestemmes af, og skal foreslås til generalforsamlingen.

Ændres til: **mindst 7 dage før.**”

(For yderligere begrundelse og uddybning, henvises til det omdelte forslag)

Kommentarer:

- Bemærkning: Opfordre beboerne til at tage hensyn.
- Det er ikke i orden at spille meget høj musik, selvom man har sat et opslag op om at der skal holdes fest.
- Hvor højt må man spille? Hvorfor skal man have den regel, hvis man ikke må spille høj musik.
- Vi har vel en husorden for at vi skal rette os efter den.

Forslaget blev forkastet med 14 stemmer for og 11 stemmer imod. 14 undlod at stemme.

5. Valg af bestyrelse.

Til bestyrelsen blev valgt:

Thomas Neumann for 2 år

William Spence for 2 år

Martin Banke Jensen for 2 år

Til suppleant blev valgt:

Thomas Ter-Borch for 1 år

Herefter består bestyrelsen af:

Christian Frederiksen (formand).

Rasmus Strange Petersen (bestyrelsesmedlem)

Martin Banke Jensen (bestyrelsesmedlem)

Thomas Neumann (bestyrelsesmedlem)

William Spence (bestyrelsesmedlem)

Thomas Ter-Borch (suppleant)

Der blev nedsat en arbejdsgruppe med henblik på udarbejdelse af procedure/opstramning af regler for salg af andelsboliger:

Til dette arbejde meldte sig:

Hans

Jan

Michael

6. Valg af administrator og revisor.

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Alsø & Breinholt blev genvalgt som revisor.

7. Eventuelt.

Med hensyn til den brand, hvor en andelsbeboer prøvede at sætte ild til sin egen lejlighed, hvordan forholder bestyrelsen sig, da vi kan se at beboeren er flyttet ind igen?

Bestyrelsen: Sagen ligger hos politiet, og der skal først foreligge en dom, før der tages stilling til om beboeren evt. skal ekskluderes.

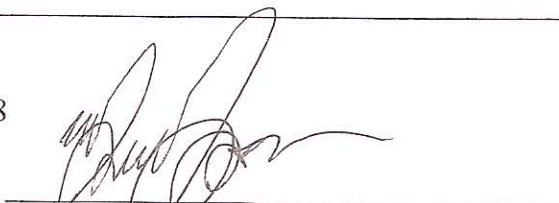
Der bør indføres den tradition at sige tak til bestyrelsen for det arbejde de har udført (klapsalver).

Valg af repræsentanter til Brygge-net. De eksisterende medlemmer fortsætter (klapsalver). Henrik Poulsen meldte sig tillige som medlem.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 22,45.

København, den 24. april 2008

Dirigent:



I bestyrelsen:

