

År 2002, den 17. april, kl. 19.30 afholdtes ordiner generalforsamling i Andelsboligforeningen Ved Kajen i Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34.

Formanden Jesper Overgaard bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent/referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der under punkt 4 ville blive behandlet det indkomne forslag fra Lis Jensen og Henrik Lund og under punkt 5 det indkomne forslag fra Pernille Bruhn.

Dirigenten oplyste, at ud af 37 andelshavere var 16 til stede og 5 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

### 2. Bestyrelsens beretning.

Jesper Overgaard aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1.**

Der var herefter nogle få spørgsmål og kort debat vedrørende beretningen. Herunder blev nævnt følgende:

Det ville være rart, hvis der blev sat lejlighedsnumre på alle loftsrum. Dette kan eventuelt laves i forbindelse med rydning på arbejdsweekender.

Med hensyn til arbejderne i kælderen starter disse snarest, når entreprisaftalen er indgået. Entreprisaftalen underskrives 17. april, og det blev præciseret, at Erik K. Jørgensen A/S v/ Finn Nielsen skal træffe aftale med Pernille Bruhn om en tidsplan, der passer også for forretningen.

Det blev oplyst, at beløbet på kr. 160.000, der er budgetteret vedrørende vaskeri, er incl. maskiner m.v.

Bestyrelsen blev opfordret til at opslå telefonnumre i opgangene.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var énstemmigt godkendt med alle stemmer.

**3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder blev omtalt valuarvurderingen og noten vedrørende andelsprisberegning.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet incl. forslaget til værdiansættelse var énstemmigt godkendt med alle stemmer.

**4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder stillede bestyrelsen forslag om at der etableres nyt beboervaskeri selv om prisen er blevet kr. 160.000.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik forslaget til budgettet og nævnte i den forbindelse, at budgettet indtil den 16. april havde set særdeles fornuftigt ud under forudsætning af, at licitationen vedrørende facaderarbejder m.v. holdt det reviderede budget.

Desværre har det vist sig, at budgettet ikke har holdt efter afholdelse af 2. licitation. Ingeniør Finn Nielsen fra Erik K. Jørgensen A/S var derfor til stede for at redegøre nærmere for dette punkt.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve budgettet bortset fra problemet vedrørende facaderenoveringen og bortset fra spørgsmålet om beboervaskeri var énstemmigt godkendt med alle stemmer.

**Facadeprojektet.**

Ingeniør Finn Nielsen fra Erik K. Jørgensen A/S redegjorde for, hvad der var sket i sagen vedrørende facaderenovering. Det blev oplyst, at projektet er blevet delt op i 2 dele. 1. del vedrørende indskydning af stålplader m.v. og 2. del, der er tag, facade og drænarbejde. 1. del er der afholdt licitation på, og resultatet var i orden ud fra Erik K. Jørgensen A/S' budgetter. 1. del af licitationen blev vundet af Øens Murerfirma, og der skrives nu entreprisekontrakt for denne etape.

2. etape blev også vundet af Øens Murerfirma. Imidlertid er resultatet af licitationen vedrørende 2. etape ikke tilfredsstillende. Af de 5 indbudte sprang 2 fra inden der blev afgivet tilbud, og de 3 andre lå særdeles tæt på hinanden i bud, ligesom alene lavestbydende (Øens Murerfirma) havde en stribe forbehold, der dog økonomisk er uden betydning.

Resultatet af licitationen vedrørende 2. etape betyder, at det oprindelige budget nu er overskredet med kr. 450.000 excl. øgede omkostninger.

Der blev herefter redegjort for, hvad man kan gøre i den givne situation. Der blev gjort opmærksom på, at såfremt licitationen annulleres, og der afholdes ny licitation, kan man selvfølgelig risikere, at resultatet af den nye licitation vil blive endnu højere.

Der var en længere debat om, hvad man kunne og burde gøre.

Der opnåedes enighed om, at bestyrelsen sammen med Finn Nielsen fra Erik K. Jørgensen A/S og Birgitte Grubbe bemyndiges til at finde en fornuftig løsning eventuelt med afholdelse af ny licitation. Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at overskride det tidligere vedtagne budget med maksimalt kr. 500.000. Generalforsamlingen er bekendt med, at dette kan medføre forslag om forhøjelse af boligafgiften med ca. 4 % til næste års generalforsamling.

Det blev oplyst, at en ny licitation ikke betyder yderligere honorar til Erik K. Jørgensen A/S.

**Forslag vedrørende beboervaskeri samt ændringsforslag fra Lis Jensen og Henrik Lund om i stedet at benytte pengene til istandsættelse af trapper.**

Lis Jensen og Henrik Lund var ikke til stede, men Jan Rasmussen "overtog" forslaget og forelagde dette.

Det blev oplyst, at en del af udgifterne vedrørende vaskeriet vil blive dækket af vaskerindlæggerne. Det blev endvidere oplyst, at der i vaskeriet kun er én vaskemaskine og én tørretumbler, men plads til at få etableret nogle flere maskiner.

Det blev præciseret at det beløb, der spares ved ikke at lave beboervaskeri, maksimalt kan strække til istandsættelse af én opgang.

Efter nogen debat var der enighed om, at ændre ændringsforslaget til at man i stedet for at bruge kr. 160.000 til beboervaskeri, i stedet hensætter beløbet til senere istandsættelse af hovedtrapper.

Dette forslag blev vedtaget, idet 15 stemte for hensættelse til senere istandsættelse af hovedtrapper, og 6 stemte for etablering af beboervaskeri.

## 5. Forslag.

- b. **Forslag fra Pernille Bruhn om at der indsendes ansøgning til By- og Bolgministeriet/Københavns Kommune vedrørende aftalt boligforbedring til ombygning af køkkener samt etablering af wc og baderum, herunder etablering af nye faldstammer, vandinstallationer, gasinstallationer og ventilation i henhold til arkitekt Anna Højlund Rasmussens tilstandsrapport af år 2000.**

Pernille Bruhn forelagde forslaget.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at med støtte efter reglerne om aftalt boligforbedring vil det være nødvendigt med en forhøjelse af boligafgiften på mellem 50 og 70 % stigende til en forhøjelse på mellem 85 og 110 %, alt efter hvordan man foretager finansieringen. Endvidere gjorde Birgitte Grubbe opmærksom på, at man såfremt man får

støtte efter reglerne om aftalt boligforbedring, ikke samtidig kan få den specielle byfornyelsesboligstøtte.

Såfremt man vil opnå den særlige boligstøtte, skal man søge om tilskud efter reglerne om aftalt finansiering, hvilket formentlig vil være vanskeligt at få. Man skal imidlertid være opmærksom på, at også i dette tilfælde vil forhøjelsen efter 5 år svare til omkring 50 % af den nuværende boligafgift og stigende yderligere over de næste 10-15 år.

Under hensyn til disse oplysninger trak Pernille Bruhn forslaget.

#### **a. Forslag fra bestyrelsen om nye vedtægter.**

Forslag til nye vedtægter var vedlagt indkaldelsen som bilag 1, og bemærkninger til forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.

Birgitte Grubbe gennemgik forslaget til vedtægtsændringer. Med hensyn til forslaget til ny § 8, stk. 3 - 5 i vedtægterne var der en diskussion om, hvorvidt man ville åbne mulighed for, at kunne opkræve betaling for manglende deltagelse i fællesarbejde. Forslaget om ny § 8, stk. 3-5 blev vedtaget med 15 stemmer for.

Der var endvidere afstemning om, hvorvidt andelshaverne skal have fortrinset til sammenlægning forud for den interne venteliste i vedtægternes § 13, stk. 2, litra b og i vedtægternes § 18. Det blev vedtaget med 19 stemmer for, at andelshaverne skal have fortrinset til sammenlægning forud for andre andelshaveres fortrinset.

Der var enighed om, at vurderingshonoraret i § 14, stk. 5 betales fuldt af køber. § 14, stk. 5 blev ændret i overensstemmelse hermed.

I § 15, stk. 3 blev tilføjet, at overtagelsessummen tidligst skal indbetales 14 dage efter underskrift af salgsaftalen.

I § 17, stk. 3 blev indføjet en henvisning til vedtægternes § 13, stk. 2, litra b - e. I § 18, stk. 2, litra d blev næstsidste ord ændret til andelshaverens, og i § 18, stk. 4 blev tilføjet efter § 13, stk. 2, litra b - e, det samme sker der i § 22, stk. 1 og § 21, stk. 2 ændres slutninger af §'en således, at den har samme ordlyd som § 17. Endeligt blev i § 25 ændret 25 % til 15 %.

Med disse ændringer blev forslaget til nye vedtægter énstemmigt vedtaget med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3's flertal uanset hvor mange, der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på advokatkontoret.

#### **6. Valg til bestyrelsen.**

Som formand for 2 år genvalgte Jesper Overgaard.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år nyvalgte Kim Hansen og Christiane Krogh (Helene Faurby og Pernille Bruhn opnåede ikke valg).

Som suppleanter for 1 år nyvalgte Maibritt Nørrevang (som 1. suppleant) og genvalgte Erik B. Lyon (som 2. suppleant) (Pernille Bruhn og Helene Faurby opnåede ikke valg).

Bestyrelsen består af: Jesper Overgaard (formand), Christiane Krogh, Peter Englund, Per Oortgiese, Kim Hansen.

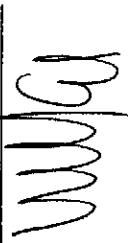
## 7. Eventuelt.

Herunder blev rettet en varm tak til Jesper Overgaard og resten af bestyrelsen, for det store arbejde de har udført.

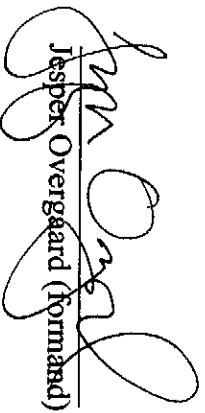
Intet yderligere at protokollere.

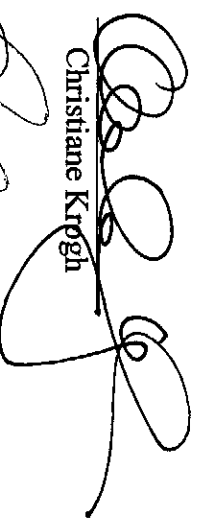
Generalforsamlingen hævet kl. 22.35.

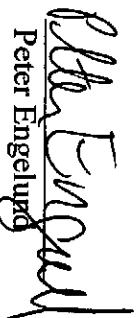
Som dirigent/referent:

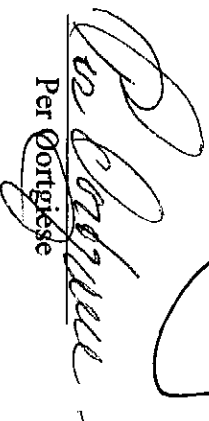
  
\_\_\_\_\_  
Birgitte Grubbe

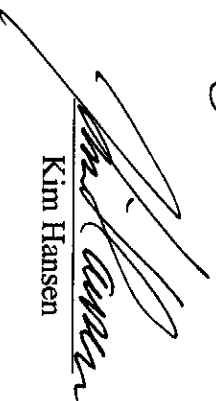
I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Overgaard (formand)

  
\_\_\_\_\_  
Christiane Krogh

  
\_\_\_\_\_  
Peter Englund

  
\_\_\_\_\_  
Per Oortgiese

  
\_\_\_\_\_  
Kim Hansen

## Bestyrelsens beretning 2002

---

**Fugtsikring af kælderen** – Kælderen bliver nu fugtsikret ved hjælp af indbankning af vandrette stålblader de steder det er muligt. Der etableres endvidere dræn på gadesiden. Det forventes at arbejdet starter hurtigst muligt.

**Telefonkabler** – Telefonkabler indlægges på bagtrappen, kablebakker er opsat, men ledningerne mangler at blive trukket. Det skulle ikke være til gene for beboerne. De nye ledninger skal trækkes helt ind til lejlighedens første telefonstik.

**Renovering af tag og facader** – tilbud er indkommet fra 3 forskellige entreprenører. De indkomne tilbud er blevet langt dyrere end budgetteret (kr. 350.000). EKJ kommer senere og forklare nærmere om projektet.

**Hul i taget på lille ejendom** – hullet er nu blevet repareret. Der var hul i undertaget. Taget på den høje ejendom har ligeledes haft problemer med taget. Det har dryppet ind på loftsrummene. Der skal derfor sættes navn og telefonnummer på loftsrummene – enkelte mangler stadigvæk. Bestyrelsen indskærper at hvis man opdager utætte rør eller utæt tag – kontaktes bestyrelsen øjeblikkeligt.

**Vaskerum** – Dyrere end først antaget, da strøm og afløbsforhold ikke var i orden. Vaskerum er ligeledes et separat punkt på dagsordenen til generalforsamlingen.

**Miljøskab** – Opsat i mellemgangen mellem det store og lille hus. Alt farligt affald skal afleveres til Per, der søger for at det bliver låst inde i skabet. Farligt affald er f.eks. maling, batterier, lavenergiipærer, m.m. Der er omdelt en brochure som beskriver hvilket affald der skal afleveres i affaldsskabet. I tvivl spørg Per.