

År 2003, den 9. april, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ved Kajen i Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34, 1. sal. Formanden Jesper Overgaard bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent og 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 5 ville blive behandlet de indkomne forslag, som andelslaverne var gjort bekendt med ved omdeling. Det blev bemærket, at forslaget fra Lis Jensen og Henrik Lund blev betragtet som et ændringsforslag til forslaget fra Pernille Bruhn.

Dirigenten oplyste, at ud af 36 andelslavere var 18 til stede og 3 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens beretning.

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

Det blev bemærket, at byggeprojektet økonomisk ser ud til at holde.

Med hensyn til den manglende imprægnering af bjælkerne i kælderen er der ikke sket noget på trods af utallige rykkere og utallige løfter fra firmaet. Når kælderenoveringen i øvrigt af afsluttet, vil der blive fulgt op på sagen eventuelt således, at foreningen selv sørger for efterimprægnering.

Med hensyn til manglerne i erhvervslejemålet afventer bestyrelsen, at sagen er afsluttet fra ingeniørens side. Eventuelle tilbageblevne mangler og/eller andre problemer vil til den tid blive taget op samlet eventuelt ved afholdelse af et møde mellem bestyrelsen, administrator og erhvervslejereren.

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

### 3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2002, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet herunder noten vedrørende andelspriserne. Såfremt den kommende vurdering pr. 1/10 2003 ikke i tilstrækkelig grad tager

højde for renoveringsarbejderne, vil vurderingen dels blive påklaget, dels vil det blive overvejet at få foretaget en ny valuarvurdering.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet for år 2002 samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2003 til godkendelse.**

Advokat Birgitte Grubbe forelagde drifts- og likviditetsbudgettet og gjorde opmærksom på, at der budgetteres med et likviditetsunderskud pr. 31/12 2003. Det kan derfor blive nødvendigt at udnytte den bemyndigelse, bestyrelsen fik på sidste generalforsamling til at forhøje kassekrediten eller optage yderligere lån. Den nødvendige forhøjelse af kassekrediten/optagelse af nyt lån forventes dog at blive væsentlig mindre end forudsat på sidste års generalforsamling. Kassekrediten bør ikke forhøjes, før der er sikkerhed for, at dette er nødvendigt, eventuelt i forbindelse med igangsætning af trappemaling. Da kassekrediten fungerer som driftskonto, skulle det ikke give væsentlige øgede renteudgifter.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

#### **5. Forslag.**

- a) **Forslag fra bestyrelsen om, at andelsboligforeningen tilsluttes TDC Web-speed, således at man kan få hurtigere internet. Tilslutning betyder, at foreningen er bundet til at affrage tv fra TDC i 5 år og at tv-bidraget stiger med kr. 5,- pr. lejlighed pr. måned for alle beboere.**
- 

Peter Engelund forelagde forslaget. Forslaget indebærer, at alle får mulighed for at få lidt billigere internet, end man kan med egen ADSL-forbindelse. Det blev oplyst, at man ikke umiddelbart kan blive tilsluttet, idet man skal vente, indtil TDC har lavet Web-speed i området.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for, 3 stemmer imod, og 1 der hverken stemte for eller i mod.

Ved en vejledende afstemning kunne det konstateres, at 7-8 af de tilstedeværende var interesserede i at blive tilsluttet Webspeed, når det kommer.

- b) **Forslag fra Vibeke Malte og Kim Hansen Ogov om, at det bliver tilladt at holde hund som kæledyr i ejendommen.**
- 

Kim Hansen forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at der bør være mulighed for også at holde hund i ejendommen, når der må holdes kat.

Der var en kort debat, hvor modstanderne af at give tilladelse til at holde hund især fremhævede, at hunde gør, og der er meget lyd i lejlighederne.

Forslaget blev forkastet, idet 7 stemte for og 14 stemte imod.

**c) Forslag fra Pernille Bruhn vedrørende foreningens private bådebro og de tilhørende bådpladser.**

---

Pernille Bruhn forelagde forslaget, der dels var et forslag om at indføre ventelisteregler vedrørende bådpladserne, dels var et forslag om at lave nogle ordensregler vedrørende bådebroen m.v., og endelig et forslag om at rette henvendelse til naboen "Fedtekældere", vedrørende "Fedtekælderen"s klientels opførsel både på bolværket, ud for ejendommen og på bådebroen.

Med hensyn til at etablere ventelisteregler som Henrik Lund og Lis Jensen havde et ændringsforslag til, var der ikke megen debat om disse punkter, men en del gav udtryk for, at det var urimeligt kompliceret med ventelister, især i betragtning af, at bestyrelsen oplyste, at der aldrig har været run på pladserne, og at bestyrelsen føler, at det vil give en stor ekstra administrativ byrde.

Derimod var der en livlig og til tider meget følelsesladet debat vedrørende ordensregler og henstilling til "Fedtekælderen".

Pernille Bruhn og Torben Andersen redegjorde for de problemer, som erhvervslejerne har med "Fedtekælderen"s brugere, herunder at de urinerer op ad foreningens vinduer, urinerer fra bådebroen, opfører sig truende og en gang imellem giver anledning til direkte uro ved slagsmål og lignende.

En række andelshavere gav udtryk for, at de pågældende personer skulle have et sted at være, og at man burde være åben overfor, at også skæve eksistenser skulle have plads til at være på Christianshavn. Der blev henvist til et informationsmøde, som Kirkens Kors-hær, der driver "Fedtekælderen" har holdt, og hvor man redegjorde for forskellige tiltag, man fra Kirkens Korshær have påtænkt og til en vis grad allerede har udført for at dæmpe generne for de omkringboende. Det fremgik af debatten, at nogle andelshavere følte sig generet af de pågældende personer, mens flertallet ikke var generet.

Pernille Bruhn og Torben Andersen efterlyste en opbakning og en kommunikation med andelsboligforeningens bestyrelse om problemerne.

Det blev fra flere sider præciseret, at der er grænser for, hvor meget andelsboligforeningen overhovedet kan foretage sig overfor personer, der opholder sig på gaden, på selve bolværket og kajen.

Efter den meget lange debat blev det først sat til afstemning, hvorvidt der var behov for at have ventelisteregler vedrørende bådpladserne, idet generalforsamlingen, hvis der var flertal for, at der skulle være ventelisteregler, derefter skulle tage stilling til reglernes nærmere udformning under hensyn til både forslaget fra Pernille Bruhn og ændringsforslaget.

Det blev med 7 stemmer for, 8 imod og 6 der hverken stemte for eller imod forkastet at indføre ventelisteregler vedrørende bådpladserne.

Derefter blev ordensreglerne nævnt i Perrille Bruhns forslag pkt. 6 og 7 sat til afstemning. Forslaget om disse ordensregler blev forkastet, idet 3 stemte for, 8 stemte imod og 10 hverken stemte for eller imod.

Endelig blev forslaget om, hvorvidt der skulle rettes henvendelse til "Fedtekælderen" med en henstilling til personalet om at etablere følgende interne ordensregler til overholdelse af stedets brugere: "Fedtekælderen gæster anmodes om ikke at anvende nærområdet omkring Fedtekælderen til udenørs ophold, herunder området omkring andelsboligforeningens bådebro og ikke benytte andelsboligforeningens bådebro som pissoir."

Forslaget blev forkastet, idet 3 stemte for, 16 stemte imod, og 2 hverken stemte for eller imod.

## 7. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Peter Engelund og nyvalgtes Mette Rose.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år genvalgtes Maibritt Nørrevang og Erik B. Lyon.

## 8. Eventuelt.

Det blev kritiseret, at referater fra bestyrelsesmøder sættes så sent op. Bestyrelsen var enig i, at der nogle gange havde været problemer og beklagede forsinkelserne.

Der blev rettet en tak til bestyrelsen for det store arbejde, den har udført i forbindelse med renoveringsarbejderne.

Med hensyn til maling af opgangene oplyste bestyrelsen, at maling af opgangene ikke vil finde sted i 2003, idet man vil afvente afslutning af den store renoveringssag, inden man begynder på et nyt projekt.

Med hensyn til punkterede ruder er der ikke længere garanti, og det betyder, at det er foreningen, der skal betale udskiftning af punkterede ruder, i det omfang det er nødvendigt at udskifte disse. Det blev oplyst, at ca. halvdelen er punkterede. Dette betyder ikke noget for isoleringsevnen, og de fleste har kun dugdannelser i bestemte vindretninger eller under bestemte vejforhold. De vinduer, der er således, at de ikke er til at leve med, må foreningen udskifte.

Det blev bekræftet, at der mangler at blive udskiftet én faldstamme. Den vil først blive skiftet, når den ikke længere kan holde.

Der blev stillet spørgsmål ved, om foreningen har en husorden vedrørende støj. Bestyrelsen har i et referat anført, at der ikke må spilles høj musik efter kl. 22.00 på hverdage og kl. 01.00 på lørdage, og at man skal varsle afholdelse af fester ved opslag i opgangene. Der er ikke nogen egentlig husorden, og der er ikke regler i øvrigt for støj fra lejlighederne.

Det blev præciseret, at der ikke må stilles skrald i opgangene, hvilket dels er af hensyn til rottefåren, dels af brandhensyn.

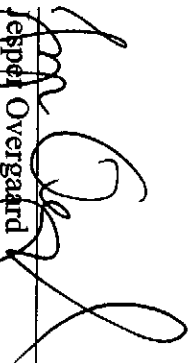
Intet yderligere at protokollere.

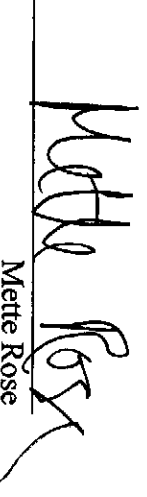
Generalforsamlingen hævet kl. 21.35.

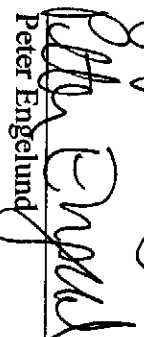
Som dirigent:

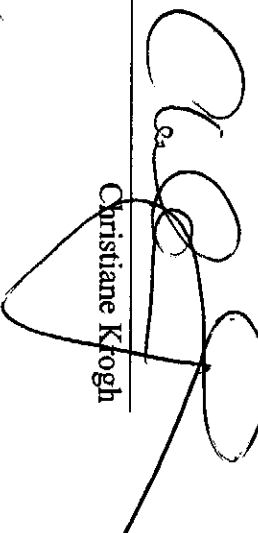
  
Birgitte Grubbe

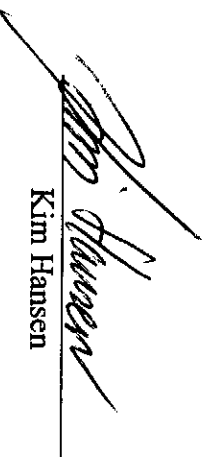
I bestyrelsen:

  
Jesper Overgaard

  
Mette Rose

  
Peter Engelund

  
Christiane Krogh

  
Kim Hansen

## Bestyrelsens beretning 2003

---

**Renovering** – Renoveringen af ejendommen er endelig ved at være afsluttet. Det har været en større renovering og der er lavet følgende arbejder:

Taget på den høje ejendom er blevet udskiftet. Taget var mindre medtaget og det var derfor ikke nødvendigt at udskifte brædderne. Der er yderligere etableret ovenlysvinduer på alle tørreloffer.

Kældere er blevet fugtsikret. Der er bl.a. indbanket af stålplader i stort set alle fundamentterne. De steder hvor det ikke har været muligt at indbanke stålplader er der fugtsikret med silikone lignende materiale. Desuden er der en række stålbjælker udskiftet i kælderen. Derudover har der været nogle gamle olietanke i kælderen, som er blevet fjernet, der var nemlig risiko for at olietankene kunne lække olie.

I forbindelse med fugtsikring er der på ydervæggen opsat platonplader. Der er gravet langs hele gadefacaden og der er opsat platonplader på kældervæggen. Pladerne sikrer væggen mod fugt.

Drænen er ikke etableret. Københavns Kommune kunne ikke give tilladelse til at etablere drænen. Der kan være risiko for at omkringliggende huse sætter sig, hvis der drænes rundt om vores ejendom.

Arbejdet med at renovere ejendommen er endnu ikke afsluttet. Arbejdet starter igen efter påske og forventes færdigt i starten af maj 2003. Bl.a. mangler alle vinduer og døre mod gaden at blive malet og der mangler de sidste pudsarbejder (f.eks. på højejendom mod gaden, pudsning af sokkel på begge bygninger). Årsagen til forsinkelsen skyldes, at SKANSKA ikke kunne nå at blive færdige inden, der kom frost i vejret.

**Cykelstativer i Overgaden** – Der er opstillet cykelstativer i Overgaden. Grunden til at bestyrelsen har valgt at opstille cykelstativer er, at der ofte står cykler parkeret langs facaden. Dette vil på længere sigt ødelægge facaden og alle bedes derfor benytte de nye cykelstativer.

**Glascontainere** – Der er opstillet en flaskecontainer i affaldsrummet, så det er nu muligt at komme af med al slags glas. Vinflasker lægges i de brune kurve, mens alt andet glas kan kommes i den nye glascontainer.

**Arbejdsweekend** – Christiane Krogh er i gang med at arrangere arbejdsweekend søndag den 27. april kl. 10. Gården trænger til en kærlig hånd. Der skal bl.a. opsættes krukker med blomster, plantes nye planter i bedene, ordne sandkasse og males gelænder til trappekasket. Vel mødt.