

År 2004, den 14. 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.

Dirigenten oplyste, at ud af 36 andelshavere var 15 til stede og 3 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Jesper Overgaard aflagde på bestyrelsens vegne beretning, hvorunder blev omtalt følgende:

- Byggesagen er langt om længe afsluttet. Det har taget lang tid, idet afslutningen af byggesagen trak ud, og der er nu problemer med fugt især på den gule ejendom. Efter en del diskussion med Erik K. Jørgensen A/S har bestyrelsen bedt DTI se på sagen. DTI er nu den 14/4 2004 kommet med en uvildig vurdering. Tilsyneladende skyldes fugtproblemet følgende:
  - Der er meget salt i murværket. Dette kan stamme fra mørtel, og måske også fra vejsalt. Dette betyder, at murværket trækker mere fugt end normalt.
  - Platonpladerne er ikke lagt højt nok op. Imidlertid vil Københavns Kommune nok ikke godkende, at Platonpladerne føres op over fortovet.

Bestyrelsen vil arbejde videre med spørgsmålet, idet problemet med saltet ikke kan belastes hverken entreprenør eller tekniker, men derimod kan Platonpladerne føres højere op. Der vil derfor blive rejst krav mod både tekniker og entreprenør vedrørende dette forhold.

Bortset herfra holder økonomien ved byggesagen i forhold til budgettet.

- Der er opsat ny dørtelefon i nr. 4. Bestyrelsen overvejer at udskifte øvrige dørtelefoner hen ad vejen. Udgiften er ca. kr. 16.000 pr. opgang, og pengene vil hurtigt blive tjent ind i forholdet, da reparationer koster. Det blev nævnt, at dørtelefonen i 4.A nok snarest bør udskiftes.
- Gårdlauget fungerer nu, og alle er velkomne til at deltage.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen

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

### **3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2003, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet herunder forslaget til andelspriser.

I forbindelse med årsgennemgangen blev det oplyst, at udgiften til låseomlægning er en udgift både til nye dørpumper, indstilling heraf og låse til cykelrummet.

Det blev nævnt, at der på side 14 i regnskabet var en fejl i indskuddet for bolig 10, idet indskuddet er kr. 69.000. Der er alene tale om en skrivefejl, idet sammentællingen er korrekt.

Birgitte Grubbe redegjorde endvidere for den nye lov om pant og udlæg.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet for år 2003 samt forslaget til værdiansættelse var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2004 til godkendelse.**

Advokat Birgitte Grubbe forelagde drifts- og likviditetsbudgettet. Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudget for 2004 var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **5. Forslag.**

- a) **Forslag fra bestyrelsen om, at ejendommen valuarvurderes, samt at bestyrelsen bemyndiges til at forhøje andelspriserne med det, som valuarvurderingen overstiger kr. 12.500.000.**

Birgitte Grubbe og bestyrelsen forelagde forslaget. Det blev oplyst, at udgiften til en valuarvurdering vil være ca. kr. 15.000 det første år og derefter ca. kr. 8.000 pr. år. Det er ikke sikkert, at en valuarvurdering fører til en højere værdi end de kr. 12.500.000, men i betragtning af områdets udvikling inden for de senere år er der en vis sandsynlighed herfor.

Efter en kort debat blev forslaget vedtaget med 8 stemmer for, 2 stemmer imod, og 6 der hverken stemte for eller i mod.

**b) Forslag fra bestyrelsen om renovering af foreningens hovedtrapper for et samlet beløb på kr. 1.200.000. Endvidere forslag om optagelse af realkreditlån stort kr. 1.350.000 dels til dækning af likviditetsunderskuddet dels til dækning af udgiften til renovering af hovedtrapper.**

---

Birgitte Grubbe og Jesper Overgaard forelagde forslaget. Jesper Overgaard oplyste, at der endnu ikke er indhentet tilbud, men at beløbet er skønnet ud fra de overslagstal, der forelå forud for den store renovering. Det er bestyrelsens plan, at alle vægge skal pudses, der opsættes væv, og alle vægge, lofter og træværk males. Endvidere pålægges nyt linoleum. Såfremt der er råd til det, skal der endvidere opsættes nye dørtelefoner og ny belysning. Det blev præciseret, at den samlede udgift skal ligge inden for kr. 1.200.000, idet spørgsmålet ellers skal forelægges en ny generalforsamling.

Bestyrelsen blev opfordret til at indhente overslag også på istandsættelse af køkken-trapper. Det blev nævnt, at der på køkkentrappen 4 A, loftetagen, er problem med et råddent gulv, og væggene er meget grimme. Bestyrelsen lovede, at de mest nødvendige reparationer på køkkentrapperne vil blive udført over løbende drift.

Der var herefter en lang debat om, på hvilken måde der skulle finansieres. Der blev redegjort for forskellige finansieringsmuligheder. Såfremt det nye lån på kr. 1.350.000 optages som et almindeligt 30-årigt kontantlån, vil det være nødvendigt at forhøje boligafgiften med 10%. Såfremt man optager det nye lån som et 30-årigt rentetilpasningslån med rentetilpasning hvert år, vil boligafgiftsforhøjelsen alene være 5,5%. Såfremt man optager det nye lån som et 30-årigt kontantlån, men omprioriterer foreningens lån med restgæld ca. kr. 4.000.000 til et 30-årigt rentetilpasningslån med rentetilpasning hvert år, vil man kunne gennemføre renoveringen uden forhøjelse af boligafgiften nu.

Der blev nøje redegjort for ulempen ved rentetilpasningslån, der er, at man risikerer, at renten stiger. Såfremt renten stiger med f.eks. 1% fra 2,4% til 3,4%, vil det i det forslag, hvor man kun finansierer lånet til renoveringen med rentetilpasningslån, betyde, en 1% forhøjelse af boligafgiften. Til gengæld vil en 1% forhøjelse af renten, hvis man vælger at omprioritere lånet stort ca. kr. 4.000.000, medføre en forhøjelse på 4%.

Der var herefter afstemning. Det blev vedtaget med 15 stemmer for, 2 stemmer imod, og 1 der hverken stemte for eller imod at renovere foreningens hovedtrapper for et samlet beløb på kr. 1.200.000 og optage nyt lån, stort kr. 1.350.000.

Der var ingen der stemte for forslaget om alene at optage realkreditlånet, stort kr. 1.350.000 som et 30-årigt kontantlån.

Herefter blev de to andre muligheder stillet op overfor hinanden. Det blev med 9 stemmer for vedtaget at finansiere ved optagelse af nyt lån, stort kr. 1.350.000 som 30-årigt kontantlån og omprioritering af lånet med restgæld ca. kr. 4.000.000 til rentetilpasningslån med rentetilpasning hvert år. 8 stemte for kun at optage lånet kr. 1.350.000 som rentetilpasningslån og 1 stemte hverken for eller imod.

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

Som formand for 1 år valgtes Christiane Krogh. Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Jesper Overgaard og Mikkel Hartmann-Petersen (Kim Hansen, Pernille Bruhn og Erik Lyon opnåede ikke valg).

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år valgtes Jeanette Marcenaro og Kim Hansen (Pernille Bruhn og Erik Lyon opnåede ikke valg)

Bestyrelsen består herefter af: Christiane Krogh, Peter Engelund, Mette Rose, Jesper Overgaard og Mikkel Hartmann-Petersen.

## **7. Eventuelt.**

Det blev kritiseret, at referaterne fra bestyrelsesmøder stadigvæk hænges for sent op, ofte flere måneder efter mødet.

Der blev redegjort for, hvorledes reglerne ved overdragelse efter dødsfald er.

Det blev oplyst, at der nu er en venteliste til bådplads, og at der i øjeblikket er 3 skrevet op. Erik Lyon, der har haft ansvaret for bådpladserne i det forløbne år, mente at have svaret på spørgsmålet tidligere.

Pernille Bruhn nævnte, at der stadig er problem med udendørsarealerne, og at der også er kommet klage fra ejerforeningen over Fedtekælderens. Der var på generalforsamlingen enighed om, at Pernille Bruhn er velkommen til at lave en gruppe af de personer, der er generet af Fedtekælderens klientel, og at denne gruppe i privat regi (dvs. ikke på andelsboligforeningens vegne) er velkommen til at henvende sig til Fedtekælderens om problemerne. Endvidere var der enighed om, at Ejerforeningen selv må klage i det omfang, de mener, at der er behov herfor.

Bestyrelsen blev opfordret til at lave en ny e-mail liste og prøve, om den kan fungere nu.

Det blev oplyst, at der ikke er nogen, der har fysisk opsyn med bådpladserne. I den forbindelse blev oplyst, at båden yderst til venstre ødelægger bolværket. Bestyrelsen lovede at se på dette spørgsmål. Med hensyn til manglende maling bedes der rettet henvendelse til vicevært Per Oortgiese.

Der var enighed om, at rapporten fra DTI bliver hængt op i opgangene.

Med hensyn til bredbånd opnåedes der enighed om at nedsætte et IT-udvalg. Til IT-udvalget meldte sig: Mikkel Hartmann-Petersen, Erik Lyon og Franz Pihl.

Med hensyn til de punkterede ruder vil bestyrelsen undersøge, hvad udgiften til udskiftning vil være, og om man eventuelt kan foretage udskiftning over den løbende drift over nogle år.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.45.

Som dirigent:

---

Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:

---

Christiane Krogh

Mette Rose

---

Peter Engelund

Jesper Overgaard

---

Mikkel Hartmann-Petersen