

År 2001, den 4. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ved Kajen i Menighedshuset, Ll. Sdr. Voldstræde 1. 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 vil blive behandlet forslag fra Sanne Buhl og Jesper Overgaard, som andelslaverne var gjort bekendt med i et opslag forud for generalforsamlingen og under "Eventuelt" bemærkninger fra Lis Jensen og Henrik Lund vedrørende gården.

Dirigenten oplyste, at ud af 37 andelslavere var 19 til stede og 5 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 oplyst, at det ikke er noget lovkrav i det ældre etagebyggeri, at der installeres vandmålere. Det er i øjeblikket for dyrt til, at det kan give en besparelse totalt set. Hvis vandmålere skal op sættes, skal det være for at få en mere "retfærdig fordeling" af vandudgiften. Bestyrelsen har også overvejet installation af vandbesparende toiletter, men udgiften er stor. Der er dog en del andelslavere der selv har skiftet, og bestyrelsen opfordrede andelslavere, der endnu ikke har skiftet til vandbesparende toiletter, om selv at gøre det.

Med hensyn til faldstammer oplyste bestyrelsen, at man har skiftet politik, således at faldstammer først skiftes, når dette er absolut nødvendigt.

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

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2000, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Herunder stillede bestyrelsen forslag om, at ejendommen valuarvurderes, såfremt ejendomsværdien ved vurderingen pr. 1/1 2001 ikke er mindst kr. 9.000.000. Samtidig påklages vurderingen til forhøjelse.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik regnskabet samt noten vedrørende andelspriserne og redegjorde nærmere for, hvorfor andelspriserne fortsat er så forholdsvis lave. En del spørgsmål blev besvaret.

Herefter konstaterede dirigenten uden afstemning, at selve regnskabet for år 2000 samt forslaget til værdiansættelsen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Forslaget om at foretage en væuravurdering, hvis ejendommen ikke ved ejendomsværdien pr. 1/1 2001 er mindst kr. 9.000.000, blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2001 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2001

Budgettet blev enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Forslag.

a) Forslag fra bestyrelsen om renovering af tag, facade, hovedtrapper samt gavlisolering.

Bestyrelsen foreslog alle 3 arbejder udført og finansieret dels ved egne midler, dels ved etablering af kassekredit og 30-årigt kontantlån i realkreditinstituttet samt ved at ned sætte udgiften til den løbende vedligeholdelse til kr. 100.000 årligt og omprioritere BG Bank-lånet til et nyt 30-årigt realkreditlån. Forslaget var samtidig et forslag om forhøjelse af boligafgiften med 19,25%.

Birgitte Grubbe gennemgik overslag II udarbejdet af Grubbe & Anderskov Advokatfirma og Administration den 15/3 2001. Det blev præciseret, at der er risiko for, at andelspriserne kan falde, såfremt den offentlige vurdering ikke forhøjes, eller såfremt en væuravurdering ikke giver det ønskede resultat.

Ingeniør Yilmaz Sahin fra Erik K. Jørgensen A/S redegjorde herefter for, hvilke arbejder det er der skal udføres og besvarede løbende spørgsmål:

- Facaderenoveringen er dels en reparation af murværket, dels en filtsning, dvs. en tynd pus der påføres. Der har været foretaget en prøveafrensning af murværket i L.I. Sdr. Voldstræde og mod gården på afrensning til blank mur. Dette kan efter afrensningen og aftale med stadsarkitekten ikke anbefales. Filtsning skal ske til gårdfacaden både på lille og store gård og på den lille ejendom mod gadesiden. På den store ejendom mod gadesiden afvaskes hele ejendommen, også blankmuren, og der filtses på nederste stykke.

- Med hensyn til maling af vinduer er det 7 år siden, at vinduerne er udskiftet, og det er derfor nu tid til at foretage en maling.

- Det blev oplyst, at eventuelt utætte termovinduer muligvis vil blive repareret/udskiftet, alt afhængig af prisen. Med hensyn til vinduer i stueetagen vil de ikke blive udskiftet, men der vil efter anbefaling fra stadsarkitekten blive foretaget renovering og maling. Hvis der er rådne rammer eller karme i stueetagen, vil disse blive udskiftet. Udgiften er ikke med i selve overslaget, men det skønnes, at udgiften kan dækkes af det beløb, der er afsat til uforudsete udgifter.
- Med hensyn til tagpappet på den store ejendom er dette meget bulet og utæt og skal udskiftes, for at der ikke skal opstå svampe- og rådskader.
- Gavlisolering anbefales for at isolere mod fugt og kulde. Isoleringen vil give en væsentlig komfortforbedring for de der bor ud mod gavlene. Der vil blive isoleret med 10 cm Rockwool og derefter pudset, således at det ligner filtsningen på resten af ejendommen. Fugerne vil blive gennemgået inden isolering, men hvis man ikke isolerer, skal man foretage en betydelige grundigere eftergang af fuger. Det blev oplyst, at fugten stadig kan komme ud gennem isoleringen.
- Med hensyn til renovering af trapper er den dyre del af renoveringen nyt linoleum og maling af træværk. Det blev oplyst, at hvis man undlader at lave lys, kan man spare 1% forhøjelse, og hvis man undlader at lave dørtelefoner ligeledes 1% forhøjelse.
- Det blev oplyst, at med hensyn til farvesætning på trapperne, vil byggeudvalget sammen med arkitekten komme med 3 forslag, der vil komme til afstemning hos alle beboerne.
- Det blev oplyst, at baggrunden for forslagene, dels er den tilstandsrapport, der er udarbejdet af Erik K. Jørgensen A/S, dels spørgeskemaundersøgelse i år 2000 blandt beboerne.
- Det blev nævnt, at der er et problem med opstigende fugt i erhvervslejemålet. Pernille Bruhn påpegede, at Hans Larsens tilstandsrapport af marts 2000 ikke tager tilstrækkelig højde for problemer med opstigende grundfugt i hele bebyggelsen og i særlig grad i Pernille Bruhns erhvervslejemål, hvor problemet er størst. Yilmaz Sahin oplyste, at foreningens sædvanlige ingeniør Hans Larsen har set fugten, men Hans Larsen ville, hvis der havde været fare for skade på ejendomme, have anbefalet, at man foretog sig noget i den anledning. Når der ikke i tilstandsrapporten er nogen anbefaling om etablering af dræn, fugtspærre eller lignende er dette udtryk for, at det ikke er nødvendigt af hensyn til huset.

Derimod kan det selvfølgelig være et problem, især for erhvervslejemålet, og der var enighed om, at ingenløren måtte se lidt nærmere på det problem, der er nævnt med fugt i erhvervslejemålets kælder. I øvrigt oplyste Yilmaz Sahin, at man skal holde øje med, at fugten ikke stiger op til etageadskillelsen, idet fugten først bliver farlig, når den når derop til. Man kan i øvrigt kun stoppe fugten ved at skyde plader ind. Flere nævnte, at fugtproblemet altid har været der. Birgitte Grubbe bekræftede efter spørgsmål fra en andelshaver, at man, hvis fugten er for slem i er-

hvervslejemålet, må afveje, om det bedst kan svare sig for foreningen at lave dræn og fugtspærre, eller om det bedre kan svare sig at opsigte enhvervslejemålet, såfremt det er muligt efter lejeloven, og derefter lade enhvervslejemålet stå tomt. Imidlertid skulle der ikke umiddelbart være behov for nogen af delene.

- Det blev oplyst, at grunden til at man vil lave facaderenovering er, at det er billige at få arbejdet lavet, når der alligevel skal være stillads til tag og vinduer. Det bemærkes i den forbindelse, at den i overslaget anførte udgift til facaderenovering er ca. kr. 375.000 inkl. moms stilladsudgift.

- Det blev nævnt, at man eventuelt vil få lagt kabelkasser ind til nye ledninger.

- Birgitte Grubbe redegjorde for forskellen mellem flekslån og almindeligt kon-tantlån. Der var ingen på generalforsamlingen, der ønskede flekslån.

Herefter blev bestyrelsens forslag om at renovere tag, facade og hovedtrapper samt lave gavlisolering sat til afstemning, idet der blev gjort opmærksom på, at såfremt forslaget blev forkastet, ville der blive stemt om et af de mindre omfattede forslag. Hvis man derfor var imod forslaget om at lave det hele med en boligafgiftsførhøjelse på 19,25 %, skulle man stemme imod forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 6 stemmer imod og 2 stemmer der mang-
lede.

Det blev bemærket, at forslaget samtidig var en vedtagelse af, at der fremover kun bruges kr. 100.000 til løbende vedligeholdelse, at der etableres kassekredit stor kr. 300.000, og optages 30-årigt realkreditlån, stort kr. 2.872.000, og at boligafgiften forhøjes med 19,25 % pr. 1. juni 2001.

Yilmaz Sahin oplyste, at arbejdet vil blive påbegyndt i august måned og vare ca. 3-4 måneder.

- b) **Forslag fra bestyrelsen om indretning af beboervaskeri.**

Udgiften til indretning af beboervaskeri udgør i henhold til indhentede tilbud kr. 100-125.000. Udgiften foreslås finansieret ved optagelse af realkreditlån sammen med lånet til renovering af tag og facader mv. Ydelsen til denne del af lånet forudsættes dækket af vaskeprisen.

Jesper Overgaard gennemgik forslaget. Det blev oplyst, at der i spørgeskemaet, der var omdelt til alle andelshavere, var stor interesse for et fælles vaskeri. Spørgeskemaundersøgelsen viser, at 30 personer gerne vil bruge vaskeriet, og det må skønnes, at de vasker hver én vask pr. uge. Dette betyder, at der vaskes ca. 120 vaske pr. måned.

Det blev oplyst, at der er indhentet flere tilbud, men at man forventer, at der skal være én industrivaskemaskine, én tørretumbler, og at der derudover foretages lydisolering, indretning af lokalet, ny kloak mv.

Vaskepriserne er fastsat således, at man, under forudsætning af at der vaskes 120 vaske pr. måned, har et fuldstændigt brugerfinansieret vaskeri, og der er ved beregningen brugt ydelsen på et 10-årigt lån i stedet for det 30-årige lån som reelt bliver optaget. Dette skyldes blandt andet, at vaskemaskinerne kun holder i 10 år. Udregnet på denne basis er kostprisen anslået til kr. 14,- pr. vask og kr. 6,- pr. tørring.

Det blev oplyst, at vaskeriet vil blive placeret i rummet ved siden af mellemgangen, hvor der tidligere har været vaskeri.

Med hensyn til tørretumbler blev nævnt, at der er to muligheder. Enten en kondensstørretumbler, som tager lidt længere tid og derfor er dyrere i drift, eller at få ført et udluftningsrør over tag, hvilket vil koste ca. kr. 12.000.

Det blev nævnt, der vil blive etableret en eller anden form for reserveringsystem, og at vaskeriet formentlig ikke må bruges efter kl. 20.00 af hensyn til overboen. Endvidere blev oplyst, at hvis der mod forventning ikke bliver vasket 120 vaske pr. måned, kan man lade lejerne og ejerforeningens medlemmer bruge vaskeriet.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for, og 5 der hverken stemte for eller imod.

c) Forslag fra bestyrelsen om, at "antennen" igen overtages af andelsboligforeningen.

Per Oortgielse forelagde forslaget, der samtidig er et forslag om, at antenneforeningen nedlægges.

Forslaget skyldes, at udgifterne til antennen er blevet dyrere, og der er ikke noget stort overskud i antenneforeningen. Endvidere er det lidt uhåndterligt i privat regi.

Ved at lade antennen overgå til andelsboligforeningen igen sker der ikke andet, end at foreningen som nu opkræver tv-bidraget og derudover fremtidigt betaler regningerne og sørger for de nødvendige varslinger og forhøjelse.

Selve udgiften til tv bliver hverken billigere eller dyrere af at lade opkrævning og betaling overgå til andelsboligforeningen.

Det blev oplyst, at man kan frakobles antennen helt, hvilket koster ca. kr. 600.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for og 2, der hverken stemte eller imod. Det bemærkes, at på dette tidspunkt havde 3 andelshavere forladt generalforsamlingen.

d) Forslag fra Sanne Buhl og Jesper Overgaard om etablering af individuelle altaner mod gården.

Sanne Buhl gennemgik forslaget og oplyste, at efter de oplysninger hun havde fået fra stadsarkitekten og kommunen, er det kun muligt at etablere altaner og franske altaner til gårdsiden. Det er selvfølgelig en forudsætning for forslaget, at byggemyndighederne giver tilladelse. Prisen til en altan skønnes at være kr. 60-100.000. Hvis forslaget bliver

vedtaget, skal bestyrelsen lave retningslinjer for, hvorledes altanen må se ud, således at alle altaner bliver ens.

En del andelshavere gjorde opmærksom på, at altanerne vil skygge for underboen, og at dette er et problem, da gården i forvejen er forholdsvis mørk.

Forslaget blev forkastet med 6 stemmer for, 10 stemmer imod, og 5 der hverken stemte for eller imod.

Herefter blev der stillet forslag om, at man i stedet får mulighed for individuelt at etablere franske altaner, hvilket skønnes at ville koste kr. 25.000 pr. altan. Det er stadig en forudsætning, at dørpartier og rækværk udformes ens og i øvrigt godkendes af bygningsmyndighederne og bestyrelsen. Endvidere er der kun tale om etablering af franske altaner til gårdsiden.

Forslaget blev vedtaget med 12 stemmer for, 3 stemmer imod, og 6 der hverken stemte for eller imod.

Det blev nævnt, at såfremt man ønsker at etablere de franske altaner i forbindelse med tag- og facaderenovering, skal man melde sig hurtigt.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Per Oortgielse og Peter Englund (Pernille Bruhn opnåede ikke valg).

Som suppleanter for 1 år valgtes Pernille Bruhn og Erik Lyon.

7. Valg af administrator,

Som administrator valgte Grubbe Ejendomsadministration ApS.

8. Eventuelt.

Der var under dette punkt en debat om problemerne med den grønne presentning mv.

Der var enighed om, at der skal gøres noget ved den grønne presentning, idet den er grim og larmer, når det blæser. Der var enighed om, at bestyrelsen tager spørgsmålet op i gårdlauget, således at der findes en løsning på problemet.

Det blev nævnt, at blandt andet døren til skralderummet, men også andre døre smækker, uanset at dørpumperne ustandseligt justeres. Andelshaverne blev opfordret til at lukke dørene forsigtigt, og det blev diskuteret, hvilket muligheder der er for at løse problemet, om man kan sætte gummitister på, lukke døren mere permanent (men det giver lugtproblemer). Yilmaz Sahin oplyste, at der findes nogle kraftigere pumper, som skulle kunne

løse problemet. Bestyrelsen vil arbejde videre for at få løst problemet med de smæk-
kende døre.

Da der var stemning for, at der blev afholdt en gård- eller kajfest, eventuelt i forbindelse
med en arbejdsweekend, blev der nedsat et festudvalg, bestående af Sanne Buhl, Kim
Hansen og John Flynn.

Det blev oplyst, at ejeren af det gamle filmmuseum har spurgt, om der var interesse for
at få Ll. Sdr. Voldstræde lukket. Lis Jensen lovede at arbejde videre med dette spørgs-
mål.

Bestyrelsen blev takket for det store arbejde, de havde udført.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.20.

Som dirigent:


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:


Jesper Overgaard


Mette Rose


Peter Engelund


Per Oortgiese


Paul Mayer

Bestyrelsens beretning for 2000

Ind-/udflytninger

Jan René Rasmussen og Franz Pihl (Overgaden oven Vandet 4A)
Kim Hansen (Overgaden oven Vandet 4)
Henrik Jepsen (Lille Søndervoldstræde 2)

Skift af administrator

Birgitte Grubbe (Grubbe & Anderskov).

Byfornyelsesmidler

Foreningen har desværre ikke fået nogle byfornyelsesmidler fra Københavns Kommune.

ABF og Københavns Miljø & Energi kontor

Indmeldt i ABF (Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation) Råd og vejledning, informationer, kurser (Paul og Jesper har bl.a. været på 2 forskellige kurser omkring vedligeholdelse og bygningsarbejder) ABF Nyt udsendes 6 gange om året.

Københavns Miljø & Energi kontor, opstillet grønt regnskab for foreningen. Forbrug af vand, varme og el. Kommer med gode råd om hvorledes foreningen kan minimere forbruget.

Vedligeholdelsesarbejder

Renovering af kloak i gården. Hele kloaksystemet er blevet udskiftet og bestyrelsen regner ikke med at have problemer med kloakken eller røtter fremover.

Projekter

Vaskerum, mere om dette senere.

Tag, facade, opgange, gavl mere om dette senere.

Kommende projekter

Affaldssortering, bestyrelsen har gennem efteråret prøvet at finde en løsning på hvordan vi kan sortere vores affald bedre. Det ser ud til at vi laver en "genbrugsstation" i mellemgangen i Lille Søndervoldstræde hvor det er muligt at komme af med aviser, pap, flasker m.m. Desuden bliver der opstillet et skab til farligt affald (gammelt maling, batterier, m.m.) i affaldsrummet. Muligvis laves der også en bytnehylde hvor man kan stille ting som man ikke selv kan bruge, men tror andre kan bruge.

Vandvarmebesparende foranstaltninger, vand- og varmemeforbruget er steget med næsten 20% siden sidste år. Bestyrelsen er i gang med at udarbejde forskellige løsningsmodeller for hvordan vi nedbringer forbruget af vand og varme. En mulighed kunne være enten at opsætte vandmålere eller udskifte de gamle toiletter.