

År 2006 den 19. april kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ved Kajen i Christianshavns Beboerhus, Dronningensgade 34, 1. sal. Formanden Mette Rose 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 andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved omdeling dagen før generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at ud af 35 andelshavere var 18 til stede og 6 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Efter punkt 2 kom yderligere 1 andelshaver til stede.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen aflagde i fællesskab beretning. Beretningen er vedhæftet dette referat som **bilag 1**.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2005, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder noten vedrørende andelspriserne. Det blev oplyst, at foreningen er ved at indhente en ny valuarvurdering, således at man forhåbentlig kan få lidt højere andelspriser, og samtidig få øget den buffer der er mellem det andelene handles til og foreningens formue. Det blev oplyst, at valuarvurderingen formentlig foreligger om ca. 1 måned.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet samt forslaget til værdiansættelse var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006 til godkendelse, herunder stillede bestyrelsen forslag om forhøjelse af boligafgiften med 4 % pr. 1. juni 2006.

Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2006.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at budgettet inkl. forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 4 % pr. 1. juni 2006 var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

5. Forslag.

5.a. Forslag fra Peter Engelund om, at der gives tilladelse til at have små ikke-gøende hunde.

Peter Engelund forelagde forslaget. Det blev oplyst, at der er flyttet en hund ind i ejendommen, og at der derfor må tages stilling til om, det er i orden, idet der i øjeblikket er forbud mod hundehold i foreningen. Der var nogen debat om forslaget, hvorunder blev gjort opmærksom på, at det er vanskeligt at bedømme, hvilke hunde der er små og ikke-gøende. Det blev oplyst, at der var tænkt på hunde på under ca. 45 cm.

Forslaget blev forkastet, idet 8 stemte for, 13 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod.

5.b. Forslag fra Sanne Buhl og Jesper Overgaard om at andelsboligforeningen giver tilladelse til, at der etableres altaner mod gården i lejlighederne til venstre i Lille Søndervoldstræde 2 og lejlighederne til højre Overgaden oven Vandet 4. Det skal være frivilligt for de enkelte andelshavere i ovennævnte opgange om de vil etablere altan.

Jesper Overgaard forelagde forslaget. Det er tanken, at de andelshavere der ønsker altaner etablerer disse som en individuel forbedring.

Det blev præciseret, at det er en forudsætning, at Københavns Kommune giver tilladelse til opsætning af altanerne.

Der var en livlig debat om forslaget, hvor det blev nævnt, at det måske ikke vil være så kønt, hvis det kun er nogle enkelte altaner, og at opsætning af altaner kan give lysproblemer for især stuelejlighederne. Det blev præciseret, at der skal være tale om en pæn løsning.

Det blev foreslået, at man i stedet for at give de pågældende andelshavere ret til at etablere altan, hvis kommunen giver tilladelse, blot vedtager, at der arbejdes videre med forslaget.

Dirigenten oplyste, at man først ville stemme om selve forslaget, og hvis dette blev forkastet, stemme om hvorvidt der kunne arbejdes videre med forslaget.

Selve forslaget blev vedtaget med 11 stemmer for, 9 stemmer imod og 4 der hverken stemte for eller imod (den manglende stemme var uden betydning).

Efter afstemningen blev det præciseret, at inden bestyrelsen giver endelig tilladelse til opsætning af altanerne afholdes et beboermøde, således at alle andelshavere får mulighed for at udtale sig med hensyn til udseende, størrelse m.v.

5.c. Forslag 1 fra Pernille Bruhn om opdatering af loftsrumsfordeling. Det foreslås, at bestyrelsen forestår rydning af alle loftsrums uden navn på, samt at der foretages en officiel tildeling af 1 stk. loftsrums til hvert lejemål i hver opgang.

Pernille Bruhn forelagde forslaget. Baggrunden for forslaget er, at der tilsyneladende ikke er nogen regler for, hvorledes loftsrumsfordelingen fordeles.

Bestyrelsen oplyste, at det er korrekt, at det er noget tilfældigt hvorledes loftsrumsfordelingen fordeles. Bestyrelsen forsøger, i forbindelse med flytninger, at få oplyst fra fraflyttere, hvilket rum der hører til, således at man kan sørge for, at fraflytter tømmer rummet.

Det blev oplyst, at der i den lille ejendom ikke er loftsrums.

Efter nogen debat var der enighed om, at bestyrelsen prøver at få sat numre på igen, og få ryddet loftsrums, der ikke benyttes af nuværende andelshavere. I den forbindelse sættes andelsnummeret på loftsrums. Ved flytninger skal det altid tjekkes, at loftsrums er tørt. Overskydende rum i den høje ejendom går til andelshavere i den lave ejendom, efter anciennitet. Erhvervslejemålene har ingen ret til loftsrums.

5.d. Forslag 2 fra Pernille Bruhn om en strammere vedligeholdelsesplan for de nyrenoverede trappeopgange.

Pernille Bruhn forelagde forslaget. Forslaget indebærer at der skal følges op på småskrammer m.v.

Bestyrelsen var enig i, at det er en god idé, hvis der er penge til det, at trapperne gennemgås af en maler over den løbende drift ca. 1 gang om året.

5.e. Forslag 3 fra Pernille Bruhn om forholdsregler mod brand.

Det blev oplyst, at forslaget er et forslag om opsætning af røgalarmer på lofterne, idet

der allerede er røgalarmer på hoved- og køkkentrapper. Det blev oplyst at bestyrelsen tidligere har indhentet tilbud på at serieforbinde røgalarmerne, men at dette er for dyrt.

Pernille Bruhn oplyste at Falck har et tilbud, hvor der opsættes en røgalarm på loftet, serieforbundet med en røgalarm i stuen, og at dette tilbydes for et beløb på kr. 500,- pr. opgang inkl. en skumslukker.

Der var enighed om, at bestyrelsen opsætter røgalarmer som foreslået, såfremt dette kan gøres for et samlet beløb på under kr. 1.000,- pr. opgang, ellers må forslaget op på en ny generalforsamling.

Med hensyn til afholdelse af brandøvelse/opsætning af flugtvejsplan, var der nogen debat. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 9 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod. De der er interesserede i problemet er meget velkomne til selv at lave en plan og hænge op eller selv indkalde til en brandøvelse.

5.f. Forslag 4 fra Pernille Bruhn om ansættelse af altmuligmand.

Forslaget var et forslag om ansættelse af en altmuligmand med bred håndværksmæssig erfaring til nogle timer ugentligt at føre tilsyn med de dele af ejendommen, der ikke hører ind under andelshavernes og lejernes ansvar. Der tænkes her især på de afsluttende arbejder, der ofte står udførte tilbage, når håndværkere har foretaget reparationer på ejendommen.

Pernille Bruhn forelagde forslaget. Det blev præciseret at der ikke var tale om en kritik af viceværtens arbejde, men et ønske om, at der udførtes mere arbejde enten af Per eller af en anden ansat. Tanken, er at udgiften skal dækkes af det beløb, der i dag er på budgettet til løbende vedligeholdelse.

Der var en livlig debat om forslaget, hvor det blev fremhævet, at en række arbejder bør udføres af professionelle håndværkere. En del af de eksempler Pernille Bruhn har nævnt i det skriftlige forslag, er ikke ting som bestyrelsen finder, er så vigtige, at det kræves at de bliver udført her og nu. Arbejderne må blot udføres efterhånden som, der er penge og tid til det. Det blev nævnt, at såfremt forslaget ikke blev vedtaget kunne man udføre en del af arbejderne på arbejdsweekender, og det blev foreslået, at andelshaverne laver en liste til bestyrelsen, over de ting de gerne vil have udført på arbejdsweekend. I øvrigt blev flere opfordret til at deltage i arbejdsweekenderne.

Selve forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for, 6 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod.

5.g. Forslag 5 fra Pernille Bruhn om opfølgning på svampeimprægning af træværk i kælder.

Bestyrelsen oplyste at man er enig i, at der skal tjekkes op på svampeimprægningen, og at foreningen, da man ikke kan få den tidligere entreprenør til at udføre arbejdet, og det er for dyrt at føre sag mod ham, vil få lavet den manglende imprægning i løbet af 2006 over den løbende drift.

5.h. Forslag 6 fra Pernille Bruhn om placering af ansvar for den utilstrækkelige fugtspærring i ejendommens murværk.

Bestyrelsen oplyste, at Erik K. Jørgensen har søgt, og fået afslag fra, Københavns Kommune på placering af dræn i den kote man ønskede. Pernille Bruhn fik udleveret en kopi af både ansøgning og afslag. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at der ikke kan gøres ansvar gældende overfor entreprenøren, og efter hendes opfattelse heller ikke overfor Erik K. Jørgensen A/S, idet drænet ikke har kunne placeres som ønsket, og man derfor helt afstod fra at etablere dræn.

I øvrigt har spørgsmålet været behandlet på generalforsamlingen i 2005, hvor man var enige om ikke at foretage sig yderligere med hensyn til dette ansvarsspørgsmål.

5.i. Forslag 7 fra Pernille Bruhn om opsætning af gasalarmer.

Pernille Bruhn oplyste, at forslaget var et forslag om opsætning af 1 stk. gasalarm i hver opgang.

Det blev oplyst at alle gaskomfurer er eller bliver tjekket af Københavns Energi indenfor det kommende år af hensyn til overgangen til Bygas 2. Der blev nævnt enkelte konkrete problemer i ejendommen. Det blev endvidere nævnt, at 1 gasalarm på hver opgang næppe vil have den store effekt, hvis der virkelig bliver gasudslip. Det blev i øvrigt oplyst, at nye komfurer slet ikke kan lave gasudslip, idet der er en sikkerhedsmekanisme der forhindrer dette.

Forslaget blev forkastet, idet 4 stemte for, 7 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod.

Det blev i forbindelse med forslaget nævnt, at såfremt der er konkrete problemer, må disse løses konkret.

5.j. Forslag 8 fra Pernille Bruhn om, at bestyrelsen udfærdiger og i hver opgang ophænger vejledning om, hvorledes man lyd- og svingningsdæmper vaskemaskiner mest muligt. Der kan i hårde hvidevarerforretninger købes "gummisko" til

vaskemaskinen, og man oplyser her desuden, at den mest lyd- og svingningsdæmpende foranstaltning er, at stille maskinen på en spånplade af samme areal som maskinen. De to foranstaltninger sammen skulle give den optimale lyd- og svingningsdæmpning.

Pernille Bruhn forelagde forslaget. Der var enighed om, at der ikke var behov for opsætning af vejledning i opgangene, men andelshaveren blev opfordret til at følge ovenstående vejledning, således at man mindsker støjproblemerne fra vaskemaskiner mest muligt.

5.k. Forslag 9 fra Pernille Bruhn om annullering af de projekterede cykelstativer.

Da cykelstativerne er bestilt og leveres i løbet af maj 2006 trak Pernille Bruhn forslaget.

5.l. Forslag 10 fra Pernille Bruhn om henvendelse til Fedtekælderen. Der stilles forslag om, at bestyrelsen udfærdiger en skriftlig henvendelse til Fedtekælderen med opfordring om, at henstille til deres brugere ikke at tage ophold på uden-dørsarealerne.

Pernille Bruhn forelagde forslaget, og oplyste at forslaget er stillet igen, da der er kommet nye andelshavere, og problemer er blevet værre.

En række andelshavere gjorde, som på tidligere generalforsamlinger, opmærksom på, at de pågældende opholder sig på offentlig gade, og hvis problemet er meget slemt, må de der er generede enten selv kontakte Fedtekælderen eller politiet.

Det blev oplyst, at problemet er blevet større, idet der nu spilles musik.

Pernille Bruhn fremhævede, at andelsboligforeningen bør støtte andelshavere, når der er problemer af denne art.

Bestyrelsen gjorde igen opmærksom på, at såfremt forslaget nedstemmes, opfordres de beboere der er generede, om at nedsætte en interessegruppe og selv rette henvendelse til Fedtekælderen.

Forslaget blev forkastet idet 4 stemte for, 12 stemte imod og 7 hverken stemte for eller imod.

5.m. Forslag 11 fra Pernille Bruhn om skriftlig henvendelse til Ulla, om ikke at fodre ænder og måger ved foreningens bolværk, under henvisning til hensyn til dels lejerne af foreningens bådpladser, dels til fugleinfluenzasituationen. Hen-

vendelsen skal også indeholde en indskærpelse af, at hoveddøren skal holdes lukket.

Der var en livlig debat om forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning i 2 dele. Forslaget om at fremsende en henstilling vedrørende fodring af ænder og måger blev forkastet, idet 1 stemte for, 16 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod.

Derimod blev det vedtaget, at fremsende en henstilling om, at hoveddøren skal holdes lukket, idet 6 stemte for, 1 stemte imod og resten hverken for eller imod. Det blev præciseret, at bestyrelsen vil prøve at få gjort det nemmere at åbne og lukke døren.

5.n. Forslag 12 fra Pernille Bruhn om indkøb af sidepolstrede fejekoste.

Bestyrelsen var enig i at dette burde ske, og vil sørge herfor.

6. Valg til bestyrelsen.

Mette Rose oplyste, at hun skal fraflytte foreningen. Som ny formand valgtes Kristian Johannesen for 2 år.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Jesper Overgaard og Mikkel Hartmann-Petersen.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes Jan Rasmussen og nyvalgtes Natascha Schlottmann.

Alle blev valgt uden modkandidater. Bestyrelsen består herefter af Kristian Johannesen (formand), Jesper Overgaard, Mikkel Hartmann-Jensen, Jeanette Marcenaro og Peter Engelund.

7. Eventuelt.

Pernille Bruhn spurgte om, hvornår vandbeholderen på køkkentrappen i 4A bliver fjernet. Bestyrelsen vil undersøge, hvad det vil koste, og om det er muligt at få det gjort indenfor budgettet. Det blev nævnt, at der formentlig er asbest i vandbeholderen, således at det er asbestfolk der skal fjerne vandbeholderen.

Med hensyn til udskiftning af køkkendør og vindue i stueetagen i 4A, oplyste bestyrelsen at der generelt er problemer med bagtrappedørene, og bestyrelsen er opmærksom på dette.

Med hensyn til den graffiti, der er kommet på ejendommen, vil den blive fjernet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.40.

Som dirigent:

.....
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:

.....
Kristian Johannesen

.....
Jesper Overgaard

.....
Mikkel Hartmann-Petersen

.....
Jeanette Marcenaro

.....
Peter Englund