

Referat – Ordinær generalforsamling for A/B Gullfoss

År 2003, onsdag den 12. november kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss i Islands Brygges Kulturhus.

I alt var fremmødt 118 stemmeberettigede andelshavere heraf 16 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formand Birthe Bugge bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Ingen havde indvendinger, og Uffe Bierfelt blev valgt. Han konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og anså generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik herefter dagsordenen.

Ad 2 – Formandens beretning

Birthe Bugge indledte med at oplyse, at foreningen er nået til Halfdansgade 34 med istandsættelse af køkkentrapper og fortsætter nu over mod porten. Der mangler nu 10 opgange, og det forventes, at man er færdig i 2005. Der hvor der er foretaget sammenlægning af lejligheder, og derved blændet hoved- og køkkendør, vil trappeopgangen blive istandsat. Det er den enkelte andelshaver, som har blændet enten deres hoved/eller køkkendør, der vil få tilsendt en regning direkte fra maler Elo Andersen på arbejdet.

Det blev henstillet til, at man værner lidt mere om foreningens trappeopgange, specielt ved ind/og udflytning eller hvis man har købt nyt køkken eller møbler. Der er i de sidste par år kommet mange ridser og huller på både vægge, lofter og gulve.

Flere beboere mener ikke, at der er vand nok til vaskemaskinerne, når der vaskes. **Det er der.** I dag behøver man ikke så meget vand som tidligere, og heller ikke så meget sæbe. De maskiner, der sidst blev købt, blev netop købt med henblik på vand- og sæbebesparelse. Det er konstateret, at flere andelshavere hælder flere liter vand i vaskemaskinen, fordi de fejlagtigt tror, at de så vasker bedre. Men det gør de ikke - man er blot med til at skylle sæben ud. Bestyrelsen vil sørge for, at der kommer en mere udførlig vaskeanvisning ned og hænge på opslagstavlen.

Desværre er der ind i mellem problemer med porten. 2 gange i eftersommeren har en beboer fået knækket en nøgle inde i låsen. Hvis der sker noget sådant, skal man straks rette henvendelse til viceværten eller bestyrelsen, så der kan rekvireres låseservice. Dersom det sker i weekenden, er der en seddel på begge sider af porten, således at der kan ringes til Amager Låseservice. Dette er ikke noget viceværten kan lave, da man ofte skal ind i det elektriske system.

Desværre har foreningen igen været plaget af rotter i gården. Der er set rotter omkring Leifsgade 17, Halfdansgade 34-38. Desuden blev der også konstateret rotter i forretningslejligheden Halfdansgade 28. Foreningen har måttet brække et gulv op i fyrkælderen, og inde i forretningslejligheden skulle der repareres rør og afløb, lukkes huller samt opsættes rottespærrer. Skadedyrskontrollen har været behjælpelig, og det ser heldigvis ud til, at rotterne nu er væk.

Det ser ud til at fungere godt med genbrugsordningen. Der bliver båret rigtig meget ned til stor-skrald - men der bliver sandelig også hentet mange ting dernede. Et ønske fra viceværterne er, at man sørger for, at papkasser bliver bedre skilt ad, så de ikke fylder så meget.

Legepladsudvalget har været i gang i flere omgange hen over sommeren. Der er blevet sat små mål op, som de yngste har stor glæde af, og som de lidt større kan bruge, når de spiller hockey. Endvidere er der blevet sat et nyt rækværk op omkring sandkassen, men dette mangler endnu at blive afstivet med stålrør og cement. Til foråret vil der blive indkøbt nyt sand.

Bestyrelsen kontaktede forældregruppen af barnevognsudvalget med henblik på at få lavet nogle flere barnevognspladser. Det er resultatet af disse møder, der nu munder ud i det forslag, der blev behandlet på generalforsamlingen. Der er i øjeblikket 28 småbørn og 5-6 stk. på vej i foråret 2004.

Der havde ikke meldt sig så mange til sommerfesten i år, men den gik godt alligevel. Det var en god idé med jukeboksen - festen holdt lige til den lyse morgen til nogles fornøjelse og til andres irritation, da det absolut ikke gik lydløst af. Der er nu valgt et nyt festudvalg, som skal stå for fastelavnsmiddagen og sommerfesten til næste år. Der blev takket for det store arbejde, der har været i forbindelse med festerne. De nye i festudvalget blev budt velkommen.

Varmeaflysningen vil foregå i uge 47 - fra mandag d.17. november - fredag d. 21. november. Der blev gjort opmærksom på, at selvom man har en nøgle liggende hos viceværten, bliver den ikke automatisk udleveret til Brunata. Dette skal aftales med viceværten på telefon 20 84 33 04.

Tagsagen er endnu ikke afsluttet. Der var syn og skøn d.10. december 2001 og endnu ét den 9. oktober i år. Den 17. oktober havde formanden møde med den rådgivende ingeniør Einar Larsen, som var rundt og se på undertag og diverse vinduer, for endnu engang at afgive rapport til Uffe Bierfelt, inden sagen køres videre. Modparten MC Byg skal rundt på lofterne i midten/slutningen af november eller i begyndelsen af december for at gøre deres iagttagelser.

De tilbud, som bestyrelsen har indhentet på omlægning af brostenene i gården, er væsentlig dyrere, end bestyrelsen havde forestillet sig. Ved samme lejlighed skal der også laves en fugtsikring i Gullfossgade ud mod gården. Det er meget nødvendigt, idet der ofte står vand i kældrene, når det har regnet meget. Flere gange har det været nødvendigt at have en affugter stående for at tage det værste. Sidste år blev der udskiftet et afløbsrør til en af brøndene, idet man troede, at det var det, der var problemet, men det har siden vist sig, at det ikke er det alene. Det er især galt ved Gullfossgade 5-9. I sommers blev der repareret en brønd, der ligger ud for Leifsgade 21, idet der her var et større brud. Viceværten Preben har siden gået og rettet på en del af brostenene i Leifsgade.

Som nævnt i et nyhedsbrev har bestyrelsen pr. 1. juli i år antaget Preben Løfqvist som vicevært-medhjælper. Preben er god til at hjælpe Bo med mange opgaver. Preben lavede i forbindelse med sommerfesten et par ekstra spiseborde og har her på det sidste lavet et lille børnebænkebord, som står henne i nærheden af legepladsen. Bestyrelsen håber på, at denne kan beholde Preben på fuld tid, da han kan bruges til mange ekstraopgaver, hvor foreningen ellers skal have en håndværker på.

Desværre er den sidste facade i Halfdansgade 34 endnu ikke lavet. Som nævnt på sidste generalforsamling, er der en retssag kørende, og den er endnu ikke afsluttet. Bagernes vinduer er blevet udskiftet, og det er blevet et flot resultat.

Det er nu 10 år siden, at foreningen fik skiftet vinduerne. De trænger nu til et eftersyn. Bestyrelsen har haft kontaktet HMT Byg, som efterser vinduer. Bestyrelsen har planer om, at foreningen skal have eftersyn af ca. en hel gade pr. år. De lejligheder, der har været besøgt inden for de sidste 2 mdr., er ikke med i eftersynet, idet man har bedt vinduesmanden om at tjekke alle vinduerne i lejligheden, når han nu alligevel var deroppe.

I august måned blev Halfdansgade asfalteret, da foreningen var blevet pålagt dette af kommunen, og udgifterne er blevet delt med naboejendommen. På opfordring blev der lavet parkeringsbåse, i håbet om at skabe flere parkeringspladser. Noget har det hjulpet. Mange har tilsyneladende svært ved at finde ud af de nye parkeringsregler. Man kan på parkeringskontoret i Njalsgade oven på biblioteket hente en brochure, så man kan se, hvor og hvornår man kan parkere uden at skulle betale parkeringslicens.

Der er nu 54 sammenlagte lejligheder. Der er blevet lavet flere meget spændende sammenlægninger. Det bliver sværere og sværere at henvise beboere fra 1 værelses lejligheder til 2 værelses lejligheder, fordi der næsten altid bliver sammenlægning med den ledige lejlighed. Flere og flere er også blevet lukket inde mellem sammenlagte lejligheder.

Der står 40 personer på den eksterne venteliste. Der er 32 personer, som har en 1-værelses lejlighed, som ønsker en 2-værelses lejlighed. 40 personer er skrevet op til hjørnelejlighed, 85 personer er skrevet op til sammenlægning og 65 er skrevet op til allerede sammenlagt lejlighed. Der er naturligvis en del gengangere.

Bestyrelsen har en liste over alle beboere med telefonnumre. Endnu er der ikke blevet udarbejdet en liste med de interne numre.

Der har været en del problemer med Bryggenet. Først kablingen – og senere rettelserne. Telefonerne har været en sag for sig, men de fleste virker nu. Enkelte har endnu ikke fået Bryggenet, som udbyder - enten fordi de ikke har kunnet komme igennem til GN bolignet på telefonen, via fax eller e-mail. Forhåbentlig lykkes det snart at få de sidste, der ønsker at være med på Bryggenet, med.

Flere har også haft en del støjproblemer på telefonen. Forhåbentlig er de fleste rettet nu. Har man stadig problemer, skal man kontakte Per, som så vil gå videre med det. Også fjernsynet er ramt. Der har ofte været problemer med TV 3 eller Danmark 1 og enkelte gange med TVE International. Det er videregivet til både Bryggenet og GN bolignet. Desuden har Gullfoss lagt lokaler til Bryggenets TV Udvalg med Jens Hansen og formanden, som 2 af medlemmerne. Der er ved at blive udfærdiget de spørgeskemaer, som om kort tid kommer ud til afstemning vedrørende TV og radiokanalerne. Der blev gjort opmærksom på, at afstemningen er vejledende.

I bestyrelsens sidste nyhedsbrev blev der gjort opmærksom på, at foreningen er ved at få lavet en hjemmeside. E-mail har foreningen allerede, og den bliver brugt flittigt. Adressen er: gullfoss@mail.tele.dk.

Der hænger en liste med husets håndværkere nede i gården til venstre for porten. Det er muligt ved henvendelse på kontoret at få en liste udleveret med navne og telefonnumre. I samme forbindelse blev pointeret, at beboerne skal huske, at når de har haft håndværkere, er det beboeren selv, der skal feje og vaske hoved- og køkkentrappe, så naboerne bliver generet mindst muligt.

Der har været stigende problemer med ulovlig fremleje eller forsøg på ulovlig overdragelse, og bestyrelsen ser ikke mellem fingrene hermed.

Formanden oplyste om, hvad bestyrelsesarbejdet omfatter. Først og fremmest er der åbent om onsdagen mellem 18.30- 19.30 for beboerne, som enten skal købe vaskekort, hoveddørsnøgler, cykelnøgler, barnevognsrumsnøgler, hente information om ændringer af lejligheden, aflevere ansøgninger om ændringer af boligen m.v. Derudover underskriver bestyrelsen rekvisitioner til håndværkere og kontrollere regninger samt videreeksperere disse, ajourføre diverse lister såsom ventelister, telefonnummerlister, loft- og kælderrumslister, cykelrumslister, barnevognslister m.v. Med mellemrum kontakter bestyrelsen andre håndværkere og holder møde på kontoret for at tjekke priser, arbejdsmetoder og taler med andre boligforeninger om deres erfaringer med de pågældende håndværkere samt indhenter tilbud på forskellige arbejder, og får det sat i gang og afsluttet.

Meget tid er gået med tagsagen, forretningsfacaderne, bagerforretningens nye vinduer, kablingen til Bryggenet, efterreparationer (trappeopgange), kontrol af kablingen, problemer med IT, telefoner og TV. Herudover er der også optælling af vaskepenge, afregning af diverse nøgler, vaskekort, ændringer af navneskilte, som skal indbetales i banken. Diverse afregninger med indkøb bl.a. fra vicevært og kontor. Indberetninger til administrator om viceværter vedr. ferie, afspadsering og sygefravær.

Herudover er der også underskrifter af salgsaftaler underskrifter vedr. garanti for boliglån til beboerne, kontakt til håndværkere og administrator, svare på henvendelser, breve eller e-mails, der måtte komme. Bestyrelsen modtager med glæde forslag fra andelshaverne, når de har nogle gode ideer, eller de bliver opmærksomme på forhold, som de synes ville være godt at få ændret/gjort noget ved.

Bestyrelsesarbejdet indeholder også tungere ting og mere alvorlige poster der også tager tid såsom budget/regnskabsgennemgang, varmeregnskab/gennemgang, skrivning og udsendelse af nyhedsbreve, beslutningstagning om igangsætning af arbejder, indkøb til foreningen, kontakt til advokat, vurderingsmand, håndværkere, viceværter, magistratens 4 afd., forsikringsselskab m.v. Der skal også tænkes fremadrettet, hvad der kan ske af skader, hvilke arbejder, der skal igangsættes, hvilke offentlige krav, der skal overholdes, hvorledes bestyrelsen skal forholde sig overfor andelshavere, der ikke overholder reglerne m.v.

Afslutningsvis takkede formanden den øvrige bestyrelse, administrator, revisor og håndværkere for et godt samarbejde og håbede, at de næste år bliver lige så gode.

En andelshaver spurgte, hvad der skete med den ønskede øgede åbenhed i foreningen herunder udarbejdelse af hjemmeside, hvor man kunne se ventelister m.v. Hertil oplyste Jens Hansen, at de var i fuld gang med at designe en hjemmeside. Man vurderer p.t. hvilke data og i hvilken form, de skal fremgå på hjemmesiden. Der arbejdes på at få hjemmesiden op at køre hurtigst mulig.

Endvidere blev spurgt, hvad man kan gøre ved ulovlig fremleje. Hertil blev nævnt, at dette er en overtrædelse af foreningens vedtægter og kan ende med eksklusion.

Uffe Bierfelt orienterede om tag- og facadesagen.

Om facadesagen kunne Uffe Bierfelt oplyse, at denne for så vidt var afgjort i Københavns Byret med et retsforlig, der gav foreningen medhold i, at de leverede facadepartier ikke levede op til den lovede isoleringsevne, ligesom der også blev givet medhold i, at facadepartierne ikke er beklædt med aluminium, sådan som det var aftalt. Når der er gået en del tid siden retsforligets indgåelse, uden at der er sket afhjælpning af manglerne skyldes det, at der også verserer en sag mellem den tømremester, som Gullfoss entrerer med og så dennes underleverandør – vinduesfabrikanten. Det sidste facadeparti er dog under produktion.

Hvad angår tagsagen kunne Uffe Bierfelt oplyse, at der blev afholdt det første syn og skøn i december 2001 og et nyt syn og skøn for en lille måneds tid siden, hvor der blev stillet tillægs-spørgsmål. Resultatet af det seneste syn og skøn foreligger endnu ikke, men resultatet af det første syn og skøn er klart nok. Det fastslår, at der er mangler omkring ventilationsrørens udførelse igennem tagfladen. Endvidere er der konstateret uacceptable åbninger imellem tagvinduerne og tagfladen og undertagets afslutning i forhold hertil.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

Forelæggelse og godkendelse af regnskab

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsregnskab. Specielt blev bemærket, at der ikke var kommet en ny offentlig ejendomsvurdering pr. 01.01.03, idet lovgivningen herfor er ændret, således at den næste vurdering vil være pr. 01.10.03, og denne vil blive offentliggjort primo 2004. Fremover vil der kun komme en vurdering hver andet år og pr. 01.10.

Endvidere blev bemærket, at der i begge de foreslåede andelsværdiberegninger var hensat kr. 700.000 til renovering af brostenene i gården. I andelsværdiberegningen beregnet på baggrund af valuarvurdering var der endvidere reguleret for foreningens aktiverede kurstab.

Der var en kraftig debat om, andelsværdien forsat skulle vurderes efter den offentlige ejendomsvurdering eller om man skulle skifte princip og anvende en valuarvurdering. Foreningens statsautoriserede revisor havde i et brev til bestyrelsen tilkendegivet, at Bjarne Erup Larsen og Peter Højs orienteringsskrivelse om betydningen af valuar-vurdering i A/B Gullfoss i teoretisk og teknisk forstand er korrekt.

Følgende stemmeudvalg blev nedsat:

Mogens Hansen
Gerrit Hensen
Uffe Rasmussen
Ole Pedersen

Ved skriftlig afstemning om hvilket princip, der skulle anvendes til fastsættelse af andelsværdien stemte 65 for valuarvurdering, 52 for offentlig vurdering og 1 stemte blank. Herved var andelsvær-

diberegningen, der var beregnet på baggrund af en valuarvurdering, godkendt, og andelskronen udgør nu kr. 1.276,36.

Regnskabet blev i øvrigt godkendt, som det var forelagt.

Forelæggelse og godkendelse af budget

Lisbeth Bayer gennemgik budgettet for 2003/2004, som ligeledes blev godkendt, som det var forelagt. Se endvidere under pkt. 3 forslag a.

Ad 3 – Forslag

Forslag a

Bestyrelsen havde foreslået, at boligafgiften blev forhøjet med 5 %. Bestyrelsen begrundede forslaget med, at der var mange udgifter herunder også fugt i kælderen.

Ved afstemning stemte 1 imod, 3 stemte blank og resten for, hvorved forslaget var vedtaget. Stigning vil blive opkrævet fra og med 01.01.04.

Forslag b

Bestyrelsen havde til generalforsamlingen 13. november 2002 foreslået ændring af vedtægternes § 22, stk. 2., der på denne generalforsamling ikke kunne blive endeligt vedtaget, idet $\frac{3}{4}$ af andelshaverne ikke var fremmødt. Der var derfor andenbehandling af følgende forslag:

§ 22, stk. 2, der i dag lyder således:

”Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelse til generalforsamlingen. Tillæg til dagsordenen kan udsendes med 3 dages varsel. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen.”

var foreslået ændret til:

”Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelse til generalforsamlingen. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen har herefter pligt til senest 3 døgn før generalforsamlingen at foranledige forslagene omdelt til de enkelte andelshavere.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget og er således gældende fremover.

Forslag c

Finn Mouritsen Gullfossgade 1, st. th. havde foreslået, at det store grantræ i gården ved hjørnet Leifsgade og Gullfossgade fældes.

Forslaget blev debatteret og ved skriftlig afstemning stemte 5 blank, 30 for og 77 imod, herved var forslaget forkastet.

Forslag d

Camilla Bartholdy, Halfdansgade 24, 4.tv. havde foreslået, at der blev bygget et ekstra barnevognsrum i gården, idet der er pladmangel på barnevognspladser.

Forslaget blev debatteret og ved afstemning stemte 6 blank, 22 imod og 77 stemte for forslaget, der derved var vedtaget. Bestyrelsen og barnevognsudvalget vil arbejde videre hermed.

Ad 4 - Valg

a) Valg til bestyrelsen

På valg var formand Birthe Bugge, der var villig til genvalg, og hun blev valgt. Endvidere var bestyrelsesmedlemmerne Birgitte Nath og Linea Conforti på valg, og de var begge villige til genvalg. Endvidere opstillede Bjarne Erup Larsen og Uffe Erup Larsen til bestyrelsen. Ved skriftlig afstemning fik Linea Conforti 88 stemmer, Birgitte Nath 59 stemmer, Uffe Erup Larsen 34 stemmer og Bjarne Erup Larsen 23 stemmer. Linea Conforti og Birgitte Nath var derved valgt.

Der var debat om, om der var en tilstrækkelig åbenhed overfor andelshaverne omkring bestyrelsens arbejde. Bestyrelsen nævnte, at denne ikke har noget at skjule, og at alle er velkomne til at komme ned og se f.eks. ventelister m.v.

b) Valg af suppleanter

På valg var Bente Würtz, der ikke ønskede genvalg. Som suppleanter opstillede Jens Hansen og Bjarne Erup Larsen, og de blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Birthe Bugge 2 år
Bestyrelsesmedlem	Birgitte Nath 2 år
Bestyrelsesmedlem	Linea Conforti 2 år
Bestyrelsesmedlem	Finn Vognbjerg Mouritsen 1 år
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Jørgensen 1 år
Suppleant	Jens Hansen 1 år
Suppleant	Bjarne Erup Larsen 1 år

c) valg af administrator

B&T Administration blev genvalgt.

d) valg af revisor

Statsautoriseret revisor Jørgen Christiansen blev genvalgt.

Ad 5 – Eventuelt.

En andelshaver oplyste, at han havde fået hulmursisoleret sin 5 sals lejlighed, og dette havde bevirket, at han havde fået halveret sit varmekonsum. Udgiften hertil var for en 4. værelses lejlighed kr. 22.500.

Birthe Bugge takkede for aftenen, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som bestyrelse:

Som dirigent: