

Referat – Ordinær generalforsamling for A/B Gullfoss

Onsdag den 10. november 2004 kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss i Islands Brygges Kulturhus.

I alt var fremmødt 114 stemmeberettigede andelshavere heraf 22 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. Uffe Bierfelt blev valgt, og han konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, og han 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 Artillerivej 66 med istandsættelse af køkkentrapperne og fortsætter til og med Artillerivej 72. Ind i mellem vil Elo Andersen male de vægge, hvor dørene er blevet muret til, og regningen for dette vil blive sendt direkte til de pågældende beboere. Dette gælder køkkendøre fra Artillerivej 80 til og med Halfdansgade 38. Med hensyn til en blændet dør på hovedtrappen skal den enkelte andelshaver selv betale for maling af denne.

Der blev henstillet til, at alle er med til at værne om opgangene – alle er med til at betale udgifterne hertil.

Bestyrelsen finder det trist, at så mange beboere er ligeglade med, hvordan foreningens vaskerier ser ud. Vasketøj kan stå ophobet i flere dage, hvad enten det er beskidt eller rent. Det har været særligt slemt i Halfdansgade 36 og Leifsgade 25. Bestyrelsen nævnte i et nyhedsbrev, at nogen har forsøgt at vaske et grønt tæppe, som ligner en græsplæne i den ene vaskemaskine i Leifsgade 25. Ingen har henvendt sig efter den episode. Det tog viceværterne adskillige timer at gøre rent, og det tog reparatøren tre timer at rense vaskemaskinen. Bestyrelsen henstillede til, at den enkelte andelshaver sørger for at rense sæbe- og skyllemiddelskål efter brug.

Foreningen har været plaget af rotter. Først i Halfdansgade 26-28 og efterfølgende i Leifsgade 17, så troede bestyrelsen, at det var overstået, men så for ca. en måned siden blev bestyrelsen igen kontaktet af en beboer, som havde set en rotte i toiletet på 2. sal i Halfdansgade. Samme aften blev bestyrelsen igen kontaktet af en tredje beboer, som ikke kunne forstå, der lå så meget skidt i bunden af hendes toilet, og her var det på 5. sal. Der blev sat rottespærrer op i begge opgange. Kældrene er blevet gået igennem, og der var 96 faldstammer, og i de 35 er der blevet opsat rottespærrer.

Onsdag d. 3. november blev kloakkerne gennemfilmet fra Halfdansgade 24 til og med Leifsgade 21. Det viste sig, at der er brud i ledningen under gulvet fra Halfdansgade 24 - Leifsgade 19. Bestyrelsen ved endnu ikke, hvad det kommer til at koste at udbedre skaderne.

Desværre har bestyrelsen været nødt til at fjerne pumpen fra porten som følge af hærværk. Man skal derfor fremover selv åbne og lukke porten. Bestyrelsen har haft talt med Amager Låseservice og et

firma fra Brøndby og fået oplyst, at hvis der skal laves en ny port med lukkemekanisme, koster det omkring 50.000 + moms, idet man er nødt til at grave stolper ned i jorden for ikke igen at sætte dem fast på muren, hvilket skulle minimere rystelser og larm, når porten åbnes og lukkes.

Det har været skrevet før og sagt før, at pizzabakker skal i containeren og ikke i paprummet eller i storskraldsrummet. Der blev henstillet til, at beboerne selv er med til at skille papkasser ad, så de ikke fylder så meget. Det er også lettere for viceværterne at indsamle pappet fra de små paprum og så køre det hen til de nye containere til pap, som kun viceværterne har nøgle til. Disse containere bliver tømt af R 98 en gang om ugen.

Endeligt er facaderne i Halfdansgade blevet færdige. Det holdt hårdt. Da den sidste skulle sættes i, havde snedkerfirmaet ikke taget højde for, at loftet i den pågældende forretning var sænket så meget, at døren ikke kunne lukkes op. Altså måtte man ændre døren med 5 cm. i højden. Det blev heldigvis klaret, og beboerne er glade for deres nye facader.

Barnevognsskuret er blevet lavet, og bestyrelsen har kun hørt godt om det nye skur. Preben har i den forbindelse gjort et godt og gedient stykke arbejde. Foreningen skylder også Benny Wagner en tak for hans hjælp med at lægge taget. Skuret blev lidt dyrere, end bestyrelsen i første omgang havde regnet med primært som følge af, at skuret blev større, og der kom de samme teglsten på, som på ejendommen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man på kontoret kan få udleveret en liste over husets håndværkere med telefonnumre. Den samme liste vil kunne ses, hvis man går ind på www.abgullfoss.dk og klikker sig ind på håndværkere. Endeligt hænger der en liste til venstre for hovedporten.

Bestyrelsen gjorde samtidig opmærksom på, at når man har håndværkere, skal andelshaveren selv rengøre trappen dagligt indtil arbejdet er færdigt, således at andre beboere bliver generet mindst muligt. Man bør huske, at køkkentrapperne kun bliver vasket en gang hver 14. dag, og hovedtrapperne 1 gang om ugen.

Fa. Moestrup er i gang med at efterse vinduerne. De er nået til Gullfossgade 7. Han kom ved en fejltagelse til også at tage Leifsgade 27, så der kommer han ikke igen til marts/april, når han starter med Gullfoss-gade 5 og fortsætter til og med Leifsgade 21. Vinduesmanden oplyser, at man bør støvsuge falsene i vinduerne, inden ruderne pudses. Gummilisterne skal eftertørres med en ren tør klud, så de ikke bliver lukket, inden de er helt tørre. Hvis man har sort "smulder", når man pudser vinduer, så ved man nu hvorfor, og får man det ned på et lyst gulvtæppe, får man det aldrig af. A/B Gullfoss har fået ros for, at vi en gang om året får rengjort rammer og false på hoved- og køkkentrapperne, hvilket forlænger vinduernes levetid. I øvrigt oplyste han, at man skulle passe på ikke at have vinduerne stående på "kip" for længe ad gangen, idet der så samler sig meget fugt nederst i vinduet på beslagene. Man skulle jævnligt sørge for at tørre fugt væk. Er der problemer med vinduerne, skal der rettes henvendelse til viceværten, som så vil vurdere, om han kan lave det, eller om vinduesfirmaet skal kontaktes. Vinduesmanden vil i disse tilfælde samtidig efterse resten af vinduerne, så han ikke skal ind igen, når der bliver eftersyn i den pågældende opgang.

Der er kommet nye lamper op i gården og ved porten. Efterfølgende blev der ytret ønske om, at der skulle opsættes nogle lamper inde i blomsterbedene som hyggebelysning. Det vil give lys i haven i den mørke tid, ligesom lysene på juletræet og lyset på de små buske i december måned.

Der blev oplyst, at hvis man har lyst og tid til at være med at "hyggeluge" blomsterbedene, at sørge for beplantning - også af krukkerne m.v., var man meget velkommen hertil. Viceværterne vil stadig i starten af sæsonen og i slutningen af samme gøre den grundige lugning, fjernelse af ukrudt, hvor det er nødvendigt.

Som skrevet i nyhedsbrevet i maj måned tog foreningen afsked med Steen Bekker (vicevært) pr. 30.

april efter eget ønske. Bestyrelsen antog herefter Palle Pajor, som havde været i praktik hos os i december måned sidste år. Preben og Palle supplerer hinanden godt og gør et stort stykke arbejde. Palle er i øjeblikket ved at smøre og efterspænde alle havemøbler, det er et kæmpe arbejde, men det gør, at det bliver nemmere, når den nye sæson starter. Til foråret mangles så kun bænke/bordene, og de bliver efterrepareret og får samme farve, som de øvrige havemøbler. Flere af tørrekældrene er blevet gjort hovedrent, de eneste der pt. mangler, er dem i Leifsgade samt strygerummet i Leifsgade 23.

Varmeaflysningen foregår som sædvanligt i uge 47 (fra d. 15. november - 19. november). Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at selvom der ligger en nøgle hos viceværtten, bliver den ikke automatisk udleveret til Brunata. Dette skal aftales med viceværtten på tlf. 20 84 33 04. Det er vigtigt, man får indsamlet aflæsningerne så hurtigt som muligt - jo hurtigere kan regnskabet opgøres.

Bestyrelsen henstillede til, at når man har besluttet sig for at ville sælge sin lejlighed, skal man komme ned på kontoret og hente formularen "vedr. salg af lejlighed", hvoraf det fremgår, hvad der skal gøres, og hvem der skal kontaktes (blanketten er også kommet ind på hjemmesiden, og kan printes ud derfra). Når man er på kontoret, kan man samtidig underskrive formularen "meddelelse til administrator", hvilket er en bekræftelse på, at man ønsker at sælge.

Regler for salg er således:

1. Meddelelse til administrator skal skrives under af sælger, og køber skal henvises. Dette sker i løbet af nogle dage. Dato for overtagelse skal noteres.
2. Det elektriske i lejligheden skal gennemgås, og der skal udfærdiges en EI-attest af ejendommens elektrikerfirma.
3. Lejligheden skal vurderes af husets vurderingsmand.
4. Senere skal der aftales tid for salget hos advokaten. (Advokat kontakter køber og sælger) Køber modtager salgsaftalen, vurderingen, vedtægter, husorden beretning fra sidste generalforsamling, årsregnskab og vedtægter for Bryggenet samt skrivelsen "Velkommen til A/B Gullfoss" (hvis det ikke allerede er en andelshaver)

Til orientering blev nævnt, at en vurdering koster kr. 2.493,75, EI-attest koster kr. 750,00 + hvis der er eventuelt er fejl og mangler og advokathonorar udgør kr. 1.375,00 inkl. moms for både køber og sælger.

Det har i den sidste tid taget længere og længere tid at behandle salget af lejlighederne. En af årsagerne er, at flere og flere har ulovlige lofter, enten fordi det er lavet af blødt materiale, eller der er sat gipsloft op uden at have godkendelsen fra kommunen. Der er desværre også stødt på badeværelser, der ikke har været søgt om, og det er straks mere besværligt, for er de lavet efter 1995, skal de være lavet med gummimembran, som skulle være synet inden fliserne bliver sat op. Forefindes der ingen bekræftelse på ansøgninger kan man tage ud på Ottiliavej 1 og se, om man kan finde en ansøgning / eller en ibrugtagningstilladelse (før 1996), som man kan fremvise til vurderingsmanden.

Med hensyn til ansøgning til Bygge- og boligdirektoratet har bestyrelsen på det seneste set flere eksempler på, at flere ændringer i lejligheder ikke er anmeldt korrekt eller slet ikke anmeldt.

Foreningen har nu 72 sammenlagte lejligheder og 3 mere er på vej. Det bliver svære og svære at henvise beboere fra 1 værelses lejligheder til 2 værelses lejligheder, fordi der næsten altid er sammenlægning med den ledige lejlighed. Andelshaverne blev gjort opmærksom på, at lejlighederne skal være fysisk sammenlagt inden årsdagen for ansøgningen om sammenlægning, ellers bortfalder ansøgningen. Når lejlighederne er lagt sammen, sendes andelsbeviserne ind til Administrator, som så udfærdiger et andelsbevis.

Foreningen har mange opskrevne på ventelister. Der står 37 til 2 værelses lejligheder fra 1 vær. lejligheder, der står 59 til hjørnelejligheder, 89 til sammenlægning og 82 til allerede sammenlagte. På

den eksterne venteliste står 42. Der er naturligvis en del gengangere. Sidste år blev lovet at listerne ville blive lagt ud på foreningens hjemmeside, dette er ikke sket endnu, men der arbejdes stadig på sagen.

Der har været stillet spørgsmål til, hvordan det kunne være, at en fra en et værelses lejlighed kunne komme i betragtning til en allerede sammenlagt lejlighed. Det kunne der, fordi han faktisk var blandt de første, der var skrevet op til en allerede sammenlagt lejlighed. Der står ingen steder, at man skal have en 2 værelses lejlighed først.

Den enkelte andelshaver kan altid komme ned på foreningens kontor og se foreningens venteliste.

Bestyrelsen ønsker en 5% boligafgiftsstigning, da der skal mange penge til at holde en ejendom som A/B Gullfoss vedlige. Priserne stiger og i en ejendom fra 1926, bliver der flere og flere faldstammer, stigestreng, pumper, ventiler m.v. der skal udskiftes. Det samme gælder radiatorer, tørretumblere, sten langs mure og langs porten, dørtrin til køkkentrapper og ned til kældergange skal skiftes løbende, indvendige vægge skal repareres, brønde og kloaker med stikledninger skal efterses for brud, rottespærre sættes op, der hvor det er nødvendigt eller efterhånden, som der sker et eller andet med faldstammerne. Fortsættelse af maling af køkkentrapper, eftersyn af vinduer, påbegyndelse af maling af hoveddøre. Omlægning af brosten i gården forventer bestyrelsen at vente med, indtil alle ydervægge inde i gården er bragt i orden. Med i alt dette er renovering af legepladsen ikke medregnet.

Afslutningsvis takkede formanden de øvrige bestyrelsesmedlemmer og viceværterne for et godt stykke arbejde og for inspirerende samarbejde.

Der blev spurgt, hvor der var blevet sat rottespærre op. Hertil blev svaret, at det var der i Halfdansgade og Leifsgade, og der var blevet sat ca. 35 rottespærre op.

Endvidere blev der spurgt, hvorfor lejlighederne i forbindelse med salg ikke bliver fordelt efter anciennitetsprincippet frem for indskrivningstidspunktet på ventelisten. Hertil blev nævnt, at indskrivningstidspunktet var blevet anvendt så længe bestyrelsen kunne huske tilbage.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

Forelæggelse og godkendelse af regnskab

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsregnskab. Specielt blev bemærket, at foreningens aktiverede kurstab var blevet afskrevet i sammenligningstallene for 2002/2003 som følge af, at andelsværdiberegningen baseret på en valuarvurdering blev vedtaget på sidste års generalforsamling.

Endvidere blev bemærket, at der fortsat var hensat kr. 700.000 til renovering af brostenene i gården i den foreslåede andelsværdiberegning.

Regnskabet med tilhørende andelsværdiberegning blev godkendt, som det var forelagt.

Forelæggelse og godkendelse af budget

Lisbeth Bayer gennemgik budgettet for 2004/2005, 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 %.

Forslaget blev debatteret.

Ved afstemning stemte 82 for, 25 stemte imod og 2 stemte blank og forslaget var derved vedtaget. Stigning vil blive opkrævet fra og med 01.01.05.

Administrationshusets tilstedeværelse

Herefter var der debat om, repræsentanter fra Administrationshuset måtte være tilstede ved generalforsamlingen, da de ikke var blevet indbudt af bestyrelsen, men af forslagsstilleren. Uffe Bierfelt gik af som dirigent på dette punkt. Bestyrelsen besluttede efter nogen tids drøftelser, at Administrationshuset ikke måtte være tilstede, og Administrationshuset forlod generalforsamlingen.

Forslag b

Camilla Bartholdy havde forslået renovering af legepladsen. Hun gennemgik og begrundede forslaget.

En andelshaver, der havde stor erfaring med legepladser, nævnte, at en gummibelægning til udendørs legepladser ikke er at foretrække, og at alle offentlige legepladser er gået bort fra gummibelægninger. Endvidere skal grus ikke nødvendigvis skiftes og holder ofte i 20-30 år.

Der blev oplyst, at der p.t. er ca. 52 børn i ejendommen.

Camilla Bartholdy takkede andelshaveren for ovennævnte oplysninger og spurgte, om han ikke ville være med i et projekt legeplads. Han indvilligede i, at være behjælpelig med forslag, besvare spørgsmål m.v.

Dirigenten tog først til afstemning, om bestyrelsen kunne bemyndiges til at anvende op til kr. 295.000 på istandsættelse af legepladsen. Herfor stemte 47 ja, 59 nej og 9 blank, og dette var herved forkastet.

Herefter gik det til afstemning om bestyrelsen kunne bemyndiges til at kunne anvende op til kr. 155.500 på istandsættelse af legepladsen. Herfor stemte 80 ja, 18 nej og 9 blank, hvorved dette var vedtaget.

Fremsendte forslag

Forslag 1 – 3 angående vedtægternes §6 om andelsoverdragelse

Bestyrelsesmedlem Linea Conforti gennemgik Birgitte Nath's forslag til ændring af vedtægternes § 6, stk. 2, 3 og 4. Gerrit Hensen gennemgik ligeledes hans forslag til prioritering ved andelsoverdragelse samt forslag til ændring af vedtægternes § 6.

Forslagene blev debatteret. Birthe Bugge foreslog, at der skulle nedsættes et udvalg til at lave et forslag til ændring af vedtægternes § 6 samt eventuelle andre overdragelsesprocedurer. Nogle fandt, at vedtægterne ikke bliver overholdt i dag, da, som nævnt under beretningen, er anciennitetsprincippet indskrivningstidspunktet og ikke, hvor længe man har boet i foreningen.

Først gik Birgitte Nath's forslag til afstemning. Her stemte 21 for, 82 imod og 8 blank, og forslaget var herved forkastet.

Herefter gik Gerrit Hensens forslag til afstemning. Her stemte 36 for, 54 imod og 3 stemte blank, og forslaget var ligeledes forkastet.

Efter generalforsamlingen er følgende udvalg blevet nedsat til at udarbejde et forslag til ændring af vedtægternes § 6 m.v.:

Birgitte Nath, Halfdansgade 30, 1.th.
 Linea Conforti, Halfdansgade 24, 5. tv.+th.
 Martin Rothe, Halfdansgade 24, 5.tv.+th.
 Johnny Nilsson, Artillerivej 66, 3. tv.+th.
 Jens Hansen, Artillerivej 66, 5.th.
 Helle Christensen, Artillerivej 68, st.tv.
 Caroline Widriksen, Artillerivej 70, st.th.
 Margit Lundberg, Artillerivej 72, 4.tv.
 Martin Pedersen, Leifsgade 19, 5.tv.
 Gerrit Hensen, Leifsgade 27, 5.tv.+th.
 Betina Madsen, Leifsgade 17, 2.tv.

Forslag 4 angående lejlighedssammenlægning

Birthe Bugge havde foreslået, at det kun skulle være tilladt at sammenlægge lejligheder, hvis det samlede areal efter sammenlægningen ikke overstiger 150 m2 bruttoareal.

Forslaget blev debatteret, og ved afstemning stemte 70 ja, 35 nej og 4 blank, og forslaget var derved vedtaget.

Forslag 5 angående opsplitning af bagermester Jack Schmiegelows andel i en beboelsesandel og en erhvervsandel.

Jack Schmiegelow nævnte, at han ønskede at kunne blive boende, hvis han på et tidspunkt ønskede at sælge forretningen.

Der blev nævnt, at hver andelshaver i A/B Gullfoss kun må eje en andel.

Forslaget blev debatteret, og det blev vedtaget, at bestyrelsen var bemyndiget til at gå i forhandling med Jack Schmiegelow om opsplitning af hans andel.

Forslag 6 angående etablering af ny fjernvarmestreng

Allan T. Madsen havde foreslået, at man på Artillerivej får etableret en ny fjernvarmestreng ved vinduerne.

Det blev nævnt, at der kun var en streng til lejlighederne på Artillerivej. Endvidere blev nævnt, at der på et tidspunkt skal opsættes et helt nyt 2 strengsystem. Flere andelshavere har selv fået monteret en radiator i soveværelset, og rørene er her ført igennem væggen til stigestrengen.

Forslaget gik til afstemning og 64 stemte nej, 37 stemte ja og 3 stemte blank. Forslaget var derved forkastet.

Forslag 7 angående fastsættelse af fremlejeafgift

Bjarne Erup Larsen havde foreslået, at det skulle være muligt at kræve en fremlejeafgift, der dækker alle de udgifter andelshaveren har til andelslejligheden og ikke kun boligafgiften.

Dirigenten orienterede om lovgrundlaget for fastsættelse af leje, og forslaget blev herefter debatteret.

Ved afstemning stemte 33 for og 71 imod. Forslaget var derved forkastet.

Forslag 8 angående administrationsskifte

Bjarne Erup Larsen havde foreslået, at administrationen af A/B Gullfoss skulle overgå til Administrationshuset.

Uffe Bierfelt gik af som dirigent ved behandlingen af forslaget, og Birthe Bugge overtog hvervet som dirigent.

Forslaget blev debatteret.

Det blev aftalt efter forslag fra forslagsstilleren, at bestyrelsen skulle undersøge markedet, og komme med eventuel forslag til skifte ved næste generalforsamling.

Ad 4 - Valg

a) Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Finn Vognbjerg Mouritsen og Jørgen Jørgensen. Finn Vognberg Mouritsen var villig til genvalg. Til bestyrelsen opstillede endvidere Jan Sandison og Camilla Bartholdy. Ved skriftlig afstemning fik Jan Sandison 89 stemmer, Finn Vognbjerg Mouritsen 74 stemmer og Camilla Bartholdy 30 stemmer. Jan Sandison og Finn Vognbjerg Mouritsen var derved valgt.

b) Valg af suppleanter

På valg var Jens Hansen og Bjarne Erup Larsen. Begge var villige til genvalg. Endvidere opstillede Ole Godsk. Ved skriftlig afstemning fik Ole Godsk 68 stemmer, Jens Hansen 43 stemmer og Bjarne Erup Larsen 32 stemmer. Ole Godsk og Jens Hansen var derved valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Birthe Bugge 1 år
Bestyrelsesmedlem	Birgitte Nath 1 år
Bestyrelsesmedlem	Linea Conforti 1 år
Bestyrelsesmedlem	Finn Vognbjerg Mouritsen 2 år
Bestyrelsesmedlem	Jan Sandison 2 år
Suppleant	Jens Hansen 1 år
Suppleant	Ole Godsk 1 år

c) valg af revisor

AP statsautoriserede revisorer blev genvalgt.

Ad 5 – Eventuelt

Birthe Bugge takkede Jens Hansen og Dan Molberg for det store stykke arbejde, de har ydet i forbindelse med oprettelsen af hjemmesiden for A/B Gullfoss.

Der blev spurgt, om bestyrelsen nu ville tilbyde lejlighederne til andelshaverne efter hvor længe andelshaverne har boet i ejendommen og ikke efter indskrivningstidspunktet på ventelisten, samt om den eksterne venteliste vil blive påtvunget. Hertil blev nævnt, at ingen vil blive tvunget til at sælge til personer på den eksterne venteliste, men formentlig ville bestyrelsen blive ved med at anvende indskrivningstidspunktet som anciennitetsprincip ved salg af andelene til andelshaverne.

Da der ikke var flere bemærkninger takkede dirigenten for god ro og orden, og Birthe Bugge takkede for aftenen, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som bestyrelse:

Birthe Bugge

Birgitte Nath

Linea Conforti

Finn Vognbjerg Mouritsen

Jan Sandison

Som dirigent:

Uffe Bierfelt