

Referat

A/B Gullfoss

Mandag den 23. november 2009 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden.

DAGSORDEN:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formanden aflægger beretning, og Kurt Christensen fra AP Statsautoriserede Revisorer forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år (bilag 1).
- 3) Forslag
 - a) På sidste års generalforsamling blev en hel eller delvis udskiftning af faldstammer diskuteret, hvorefter det blev besluttet at udskyde beslutningen omkring omfanget af udskiftningen til denne generalforsamling. Dette for at give den nye bestyrelse mulighed for at undersøge fordele og ulemper ved de to løsninger. Bestyrelsen har rådført sig med et rådgivende ingeniørfirma, Rambøll, der har udarbejdet et notat og budgetoverslag.

Generalforsamlingen skal herefter beslutte, hvorvidt der ønskes en:

Udskiftning af samtlige stigstreng og faldstammer

Eller

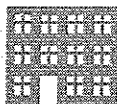
Udskiftning af samtlige stigstreng, samt delvis udskiftning af faldstammer

Finansieringen af forslaget er tidligere vedtaget, idet foreningen er bemyndiget til at optage nye lån med i alt 30 mio. kr. efterhånden som vedligeholdelsesplanen medfører behov herfor, og at opkrævningen benævnt "boligafgift" øges med 15 %, når der for behov for det, dvs. i år 2011/2012.

Denne bemyndigelse opretholdes.

Derudover skal Generalforsamlingen tage stilling til, hvorledes udgifter til reetablering af køkkener og baderum i forbindelse med udskiftning af faldstammer og stigstreng skal afholdes.

Dette kan ske ved



1. Foreningen afholder alle udgifter

Eller

2. Den enkelte andelshaver afholder selv alle udgifter

Kaj H. Petersen havde stillet særskilt forslag om, at forslaget udgik, hvilket måtte opfattes som en opfordring til at stemme imod forslaget.

Finn Mouritsen havde stillet særskilt forslag om, at udskiftning af faldstammer samt stigestreng, alene følger den hidtidige ordning, hvor udskiftning sker efter konkret behov.

- b) Efter beboerhenvendelser foreslår bestyrelsen, at piletræet i hjørnet ved Artillerivej og Halvdansgade bliver beskåret. Piletræet ønskes beskåret for at give mere sol på græsplænen til hjørnet.

Efter beboerhenvendelser foreslår bestyrelsen, at trolde træet ved tørrestativet i hjørnet ved Leifsgade og Halvdansgade bliver fældet og erstattet af en troldebusk. Træet ønskes fældet, da det er blevet for stort, hænger ind over tørrestativerne og skygger for dette.

- c) Ene Lindharth stillede forslag om at nedskære den store gran i gården til et klatretræ i 1,5 – 2 meters højde.
- d) Marianne Nielsen stillende forslag til at husordenens pkt. IX a ændres til følgende:

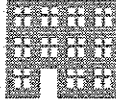
Det er tilladt at holde mindre husdyr og små hunde (dvs. hunde, som ikke er højere end 35 cm., og vejer under 10 kg.) Dog er det ikke tilladt at holde hunde, som ikke efterlever foreskrevne størrelseskrav og krybdyr.

4) Valg

- a) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Følgende er på valg:
- Charlotte Wichmann Sørensen (ønsker genvalg)
- Jørn Andreas Nielsen (ønsker genvalg)
- Jens Olsen (ønsker ikke genvalg)
- b) Valg af 2 suppleanter for 1 år.
Ole Godsk Jørgensen og Winnie Kahn ønsker at stille op igen

Alle andelshavere, der ønsker at arbejde aktivt for en fortsat velfungerende forening, er naturligvis velkomne til at opstille til bestyrelsen.

- c) Valg af administrator
Bestyrelsen foreslår genvalg af Administrationshuset A/S



- d) Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af AP Statsautoriserede revisorer.

5) Eventuelt

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Foreningens formand bød velkommen og indstillede Advokat Finn Tråff som dirigent. Dirigenten blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. 109 andelshavere var fremmødt heraf 22 ved fuldmagt.

Ad punkt 2 - Formandens beretning, regnskab og budget

Det var en lidt turbulent start for bestyrelsen, og alle skulle lige finde deres ben at stå på. Det er nu blevet et rigtig godt team med en fin repræsentation af gode faglige og personlige kompetencer. Bestyrelsen består af en håndværker, en jurist, en IT ekspert, en økonom og en nødhjælpsarbejder.

Det er en stor forening, og der er meget at gøre.

Bestyrelsen er holdningsmæssigt bredt funderet. Der kan være intern uenighed, men bestyrelsen ser det som en fordel at få vendt og drejet nogle spørgsmål, ideer og holdninger til driften af foreningen.

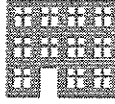
Bestyrelsen er enig om, at

- arbejde for at holde bygningen ved lige for på den måde at opretholde og sikre dens værdi samt ve og vel. Tidligere bestyrelser har lagt mange kræfter i at vedligeholde bygningen, og den linje ønsker bestyrelsen at forsætte.
- alle i foreningen skal have det godt med hinanden. Bestyrelsen ønsker at nedbryde alle former for konflikter og vil gerne bidrage til at løse dem, når de opstår. Andelshavere kan derfor altid komme til bestyrelsen.
- vi arbejder på mandat fra andelshaverne i foreningen. Bestyrelsen arbejder for på bedste vis at tilgodese alles interesser og behov. Der skal være plads til alle i foreningen.

Tag

Som alle sikkert har bemærket, så har vi igennem de sidste fire måneder haft håndværkere på besøg. De arbejder på at udbedre taget og samtidig etablere mekanisk udsugning i samtlige lejligheder i foreningen.

Det er et projekt, som bestyrelsen er meget glad for og stolt af, idet vi med projektet får forbedret indeklimaet hos den enkelte andelshaver, der nu får konstant udskiftning af luften i lejligheden.



Andelshavere, der har haft problemer med skimmelsvamp, vil forhåbentlig opleve, at problemet formindskes.

Med den mekaniske udsugning vil bygningen blive ført op til nutidsstandard.

Ydermere er det lykket os at sætte projektet i gang tids nok til, at foreningen ikke gik glip af vores erstatning fra voldgiftsagen på 250.000 kr. I den forbindelse vil vi gerne sige tak til Rambøll for god, hurtig og effektiv projektudarbejdelse.

Bestyrelsen har lært meget af projektførelsen, og vi føler os nu bedre rustet til fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

Udskiftning af stigestreng og faldstammer

Bestyrelsen har på opfordring af sidste års generalforsamling indhentet et prisoverslag på, hvad henholdsvis en total udskiftning og en delvis udskiftning af faldstammer kan koste, når de skal skiftes i samme ombæring som stigestrengene.

Derudover har Rambøll udarbejdet en oversigt over fordelene og ulemperne ved hver af de to løsninger, så den enkelte andelshaver kan få en fornemmelse af, hvad udskiftningen kommer til at betyde for dem.

Tak til viceværter for stor indsats

Bestyrelsen vil gerne have lov til at sige mange tak til vores to viceværter Kjeld og Henrik for den store indsats, de har gjort i år. Bestyrelsen er glad for det arbejde, de udfører på vores bygning og for andelshaverne. Vi er særligt glade for den aktive deltagelse og indlevelse, som vi har oplevet hos viceværterne i forbindelse med tagrenoveringen, selvom projektførelsen til tider har været hårdt for dem og krævet meget af deres tid.

Postkasser - nøgle 15. december

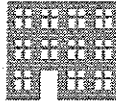
Efter en længere udvælgelsesproces har vi fundet den rette type postkasse og den rette leverandør. Resultatet af det arbejde har I alle set, da postkasserne nu hænger i alle opgangene. Vi håber, at I er tilfredse med valget.

Postkasserne vil blive taget i brug den 15. december.

Vær opmærksom på, at andelshavere, der er over 65 år, fortsat kan få bragt deres post helt op til deres dør. Andelshaveren skal anmode om dette hos Post Danmark. Der skal medbringes billedlegitimation og dokumentation for alder.

Gangbesværede eller handicappede har ligeledes krav på at få bragt deres post helt op til egen dør. Det er Socialforvaltningen, der skal søge på vegne af andelshaveren.

Det er muligt for egen regning at udskifte låsen, der sidder i postkassen, til en Ruko lås, således at man kan have den samme nøgle til ens lejlighed og postkasse.



Tirsdag den 15. december vil nøglerne blive sat i postkasserne, hvorefter det er op til den enkelte andelshaver at hente sin nøgle – sæt derfor kryds i kalenderen for dette.

Er du på ferie eller på anden vis ude af stand til at hente din nøgle, skal du give viceværterne besked herom.

Skrald

Vi har stadig problemer med beboernes håndtering af deres affald.. Ikke mindst storskraldsrummet giver problemer. Dette har resulteret i gentagne henstillinger fra R 98.

Følgende skal overholdes:

Sanitet og byggeaffald skal andelshaveren selv bortskaffe. Alle andre ting har vi særskilte rum til på ejendommen. Alle former for sanitet og byggeaffald (sten, murværk) må altså IKKE forekomme i hverken storskraldsrummet eller containeren. Dette gælder også containerne til dagrenovationen. Hvis de nævnte ting havner i containerne til dagrenovation, bevirker de til, at vi sommetider ikke får tømt containerne, før tingene er bragt i orden.

Træværk og jern (lister, brædder, rør mv.) skal skæres ned til en meter og ved større mængder bundtes.

Vores viceværter skal bruge alt for meget af deres arbejdstid på at bringe disse ting i orden. Så bestyrelsen beder alle om at overholde reglerne.

Varmeregnskab - senere end normalt igen i år

Varmeregnskabet er igen i år kommet senere ud end normalt. Vi har fået oplyst af Administrationshuset, at det ikke er muligt at få regnskabet ud tidligere.

Eksklusion af én andelshaver i restance

Bestyrelsen har desværre været nødt til at sætte en andelshaver ud af hans lejlighed. Det er en meget beklagelig situation og også en meget trist beslutning at skulle være involveret i.

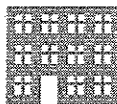
Andelshaveren havde igennem længere tid undladt at betale boligafgift – dette på trods af gentagne rykkere og advarsler fra administrator. Bestyrelsen var til sidst nødt til at skride til handling, da foreningen ellers ville lide tab på sagen. Det er nu Fogedretten, der håndterer sagen.

Bager - ny lejer

Jack Schmiegelow har efter mange år som bager i foreningen opsagt sin lejekontrakt. Vi har derfor fået nye lejere i bagerforretningen.

Bestyrelsen vil gerne ønske vores nye lejer Mohammed Ahmed Ibrahim velkommen, og vi glæder os til igen at kunne købe brød i forretningen.

Sommerfest og jubilæum næste år



Bestyrelsen vil gerne takke til Jens og Ene for at arrangere dette års rigtig gode sommerfest!

AB Gullfoss blev stiftet den 13. juni 1960 og vil derfor have 50 års jubilæum næste år. Bestyrelsen synes, at det skal fejres med maner, hvorfor vi foreslår, at budgettet for næste års sommerfest hæves fra 30.000 kr. til 50.000 kr.

Retssager

Foreningen er involveret i 3 retssager. Da den siddende bestyrelse ikke har været initiativtagere til disse, har bestyrelsen valgt at følge advokatens anbefalinger i alle tilfælde.

På nuværende tidspunkt er en retssag afgjort. Foreningen fik medhold i både By- og Landsretten.

En anden sag er anket efter behandling i Byretten, mens den tredje sag afventer behandling i Højesteret.

Bestyrelsen vil underrette andelshaverne løbende i nyhedsbrevet, når der er nyt om sagerne.

Der var herefter spørgsmål og bemærkninger til beretningen, og fra debatten kan nævnes:

Postkasser:

Det blev forslået at ældre, der ikke når at melde sig til postordningen, allierer sig med naboen. Derudover blev der spurgt, om der bliver leveret reklamer i postkassen. Ja, det gør der, men man kan sætte 'nej tak' skilt op.

Sommerfest:

Det blev foreslået, at der skulle betales entre til gårdfesten.

Ventelister:

Der blev spurgt om ventelisten stadig gælder. Ja, men pga. af situationen på boligmarkedet er den i praksis trådt ud af kraft.

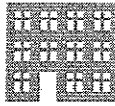
Kurt Christensen fra AP Revision gennemgik herefter regnskabet for 2008/2009 samt budgettet for 2009/2010.

Det blev spurgt til om bestyrelsen kan lægge mere arbejde over på Administrationshuset. Bestyrelsen prøver løbende at gøre dette.

Det blev spurgt, om hvornår vinduerne er betalt færdigt. Bestyrelsen undersøger sagen og meddeler resultatet i nyhedsbrevet.

Herefter blev beretning, regnskab og budget enstemmigt vedtaget.

Martin Bruun fra rådgivende ingeniørfirma Rambøll fortalte herefter om tagrenoveringen og etableringen af mekanisk udsugning. Herefter fortalte Peter Friis Jensen fra Rambøll om den planlagte udskiftning af stigstreng og faldstammer.



I 2006 fik foreningen foretaget et bygningstilsyn, hvori foreningen blev anbefalet, at stigstrengene og faldstammerne blev udskiftet indenfor ti år. Det er også Rambølls anbefaling, at man foretager en fuldstændig udskiftning af både stigstrengene og faldstammer, idet udskiftning af enkeltdele bliver uforholdsmæssigt dyr i forhold til en totaludskiftning, men først og fremmest fordi der er stor risiko for galvanisk tæring, når forskellige materialer bliver sat sammen.

Ad punkt 3 - Forslag

Forslag a. Udskiftning af faldstammer og stigstrengene.

Bestyrelsen motiverede forslaget og henviste til, at der allerede tidligere var bevilget penge til dette, ligesom foreningens rådgiver anbefalede dette.

Kaj H. Petersen motiverede sit forslag og krævede, at det blev sat til afstemning først, idet der var tale om det mest vidtgående forslag. Dirigenten afviste dette, idet forslaget ikke kunne opfattes som et selvstændigt forslag, men alene som et forslag om at stemme nej til bestyrelsens forslag.

Finn Mouritsen motiverede sit forslag om at fortsætte foreningens hidtidige praksis med delvis udskiftning af stigstrengene og faldstammer, når der er behov for dette.

Dirigenten opstillede herefter 3 alternativer til afstemningen:

1. Udskiftning af samtlige stigstrengene og faldstammer
2. Udskiftning af samtlige stigstrengene, samt delvis udskiftning af faldstammer
3. Fortsætte som hidtil

Forslag 1 blev nedstemt med 62 stemmer mod, 42 stemmer for og 2 blanke

Forslag 2 blev nedstemt med 57 stemmer mod, 48 stemmer for og 1 blank

Alternativ 3, svarende til Finn Mouritsens forslag var herefter vedtaget. Før god ordens skyld bemærkes, at de budgetmæssige konsekvenser af Finn Mouritsens forslag ikke er indregnet i det gældende budget.

Forslag b. Beskæring af piletræ og trolde træ.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

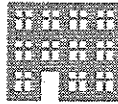
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag c. Nedsikæring af gran.

Ene Lindharth motiverede forslaget

Der var andelshavere, der udtalte sig for og imod forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning. 61 stemte nej og 36 stemte for. Forslaget blev forkastet.



Forslag d. Tilladelse til hundehold.

Marianne Nielsen motiverede forslaget

Der var andelshavere, der udtalte sig for og imod forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning. 86 stemte nej og 18 stemte for. Forslaget blev forkastet.

Ad punkt 4 - Valg

Der skete valg til bestyrelsen.

Den nye bestyrelse ser således ud:

Formand	På valg
Martin L. H. Pedersen	2010

Medlemmer i bestyrelsen	På valg
Michael Bruzelius	2010
Charlotte Wichmann Sørensen	2011
Jørn Andreas Nielsen	2011
Winnie Kahn	2011

Suppleanter	På valg
Ole Godsk Jørgensen	2010
Anna Treiman	2010

Administrationshuset A/S blev genvalgt som administrator.

AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt som revisor.

Ad punkt 5 - Eventuelt

Det blev indskærpet, at man ikke skodder cigaretter på trapperne eller ud vinduerne.

Jens og Ene har igen meldt sig til festudvalget, men vil gerne have hjælp. Alle frivillige er velkomne.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 23.45



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Martin L. H. Pedersen
Formand

Finn Træff
Dirigent