

Referat af generalforsamlingen 2004

År 2004, den 22. januar, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sønderport i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9-11. Formanden Joan Reimann bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent 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 pkt. 5 ville blive behandlet de 5 indkomne forslag fra Hanne Locher, som andelshaverne var blevet gjort bekendt med ved opslag i opgangene.

Dirigenten oplyste, at ud af 105 andelshavere var 57 til stede og 8 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden Joan Reimann henviste til den skriftlige beretning, som var omdelt sammen med indkaldelsen som bilag 1, og som indhæftes protokollen sammen med dette referat som **bilag 1**.

Bestyrelsen blev spurgt, om man sikrer sig, at der ikke sker proformabytte. Bestyrelsen oplyste, at man forud for et bytte indhenter bekræftelse fra den udlejer/andelsboligforening, hvor den lejlighed, der skal byttes med, er beliggende, og at man i øvrigt i de tilfælde, hvor man har fornemmelse af, at der kan være tale om et proformabytte, kontrollerer fraflytterens folkeregisteradresse 3 og 6 måneder efter fraflytning.

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

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2002/03 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Det blev oplyst, at rabatten på VVS-arbejde er en rabat, man har forhandlet sig til på 5% af årets samlede regninger.

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

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2003/04 til godkendelse.

Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og gjorde opmærksom på, at såfremt pkt. 5.a ikke blev vedtaget, skal den ene million kr., der er afsat til større arbejder, deles op, således at kr. 300.000 opspares til senere vinduesmaling, som tidligere besluttet, og kr. 700.000 vil være til disposition til større løbende håndværkerudgifter. Såfremt pkt. 5.a vedtages skal den ene million kr. bruges til delvis finansiering af de store arbejder i de næste mange år.

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

5. Forslag.

- a. **Forslag fra bestyrelsen om gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder 2004-2009, jf. budget E fra arkitekt Henrik Walsted af 16/12 2003, oversigt over økonomi udarbejdet af Birgitte Grubbe 19/12 2003, samt oversigt over betydning for de enkelte lejemål. Forslaget er samtidig et forslag om optagelse af realkreditlån med rentetilpasning hvert år som angivet i bilag 1 og forhøjelse af boligafgiften med 3,5% pr. 1/4 2004, 5% 1/10 2004, 3% 1/10 2005, 4,5% 1/10 2006, 3% 1/10 2007 og 3% 1/10 2008. Disse forhøjelser træder i stedet for de tidligere vedtagne 3% hver 1/10.**

Forslag fra Hanne Locher om en principiel debat om, hvorvidt andelsmedlemmerne ønsker udskiftning af vinduer mm. til gården nu. Skal udskiftning ske nu, eller skal debatten genoptages om 3 år.

Joan Reimann forelagde forslaget. Forelæggelsen vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Birgitte Grubbe gennemgik herefter økonomien og henviste til bilag 3 og bilag 4 til indkaldelsen. Det blev præciseret, der i forslaget er regnet med at benytte kr. 1 million fra den løbende drift hvert år til de større arbejder, at man har regnet med, at ca. halvdelen af den tidligere vedtagne forhøjelse på 3% skal bruges til at dække almindelige driftsudgiftsstigninger, og at man forudsætter finansiering med rentetilpasningslån, der rentetilpasses hvert år. Selv om der er en risiko for en udgiftsforøgelse, hvis renten stiger, anser både administrator og bestyrelse det for forsvarligt at finansiere med rentetilpasningslån, idet afdragsdelen er stor, og idet der ikke i budgetterne er indregnet de stigninger, der kommer i foreningens ind-

tægter fra erhvervslejemålene. Det blev præciseret, at der er tale om overslag fra ingeniør og arkitekt, og at man først kender de endelige udgifter, når arbejdet har været udbudt i licitation.

Med hensyn til andelspriserne er 2/3 af udgiften til udskiftning af vinduer en forbedring, ligesom udgifterne til energibesparende foranstaltninger 100% er en forbedring. Af de øvrige udgifter kan højst 50% anses for at være en forbedring. Imidlertid er der en margin mellem det andelene handles til og foreningens formue inkl. opsparing på ca. kr. 5,1 million, hvilket skulle være tilstrækkeligt til at opsure vedligeholdelsesdelen. Det blev i den forbindelse nævnt, at der kommer en årsregulering af ejendomsværdien 15/4 2004 og en rigtig vurdering næste år pr. 1/10 2004. Endvidere har foreningen muligheden for at få foretaget en valuarvurdering, hvis den offentlige vurdering ikke er tilstrækkelig høj efter gennemførelse af renoveringsarbejderne.

Hanne Locher oplyste med hensyn til sit forslag, at hun blot ønskede, at beboerne bliver spurgt, om de ønsker vinduesudskiftning til gårdsiden nu eller ej. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget jo netop var et forslag, hvor man reelt spørger beboerne, om de ønsker at få vinduerne udskiftet nu, idet de ellers må forkaste forslaget.

Hanne Locher præciserede, at hun blot ønskede, at beboerne blev spurgt.

Eva Kondrup gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen for nogle år siden besluttede, at vinduerne skulle udskiftes og ikke repareres.

En andelshaver henstillede, at man i projektet medtager isolering af gulv i karnapperne på 1. sal.

Med hensyn til faldstammerne oplyste ingeniør Ole Engelsen, at Byggeskadefonden har oplyst, at man ikke har noget problem med den metode, som foreslås anvendt til udskiftning af faldstammer. Hanne Locher gjorde opmærksom på, at man ikke bør benytte uprøvede metoder, og at man bør bruge materialer, som er langtidsholdbare.

Ingeniør Ole Engelsen oplyste, at der ikke er tale om uprøvede løsninger, og at der ikke er tale om en strømpeføring af faldstammerne, men om at man udskifter de nuværende faldstammer med nye stålrør, som ligger inde i de gamle faldstammer i gennemføringerne i gulv. I selve badeværelset vil det se ud som nye faldstammer, blot med en lidt mindre diameter end de gamle faldstammer. Der lægges endvidere en afløbsskål inden i den nuværende. Der er således tale om en reel udskiftning og med helt nye dele alle steder. Forskellen fra en traditionel udskiftning er blot, at man ikke hugger gulvene op. Det er oplyst, at de første faldstammeudskiftninger foretaget med dette system er foretaget for 12 år siden, og der har ikke været nogen problemer.

Efter en kort debat blev det samlede forslag, herunder forslag om forhøjelser af boligafgiften med de foreslåede procenter fra 1/4 2004 til 1/10 2008 samt forslag om optagelse af rentetilpasningslån med rentetilpasning hvert år, i 2004 lån stort kr. 9.986.000, i 2004/05 lån stort kr. 2.870.000, i 2005/06 lån stort kr. 1.598.000, i 2006/07 lån stort kr. 2.110.000, i 2007/08 lån stort kr. 890.000 og i 2008/09 lån stort kr. 735.000, vedtaget med 61 stemmer for, 2 stemmer imod, og 2 der hverken stemte for eller imod.

Bestyrelsen takkede for den store opbakning til projektet.

b. Forslag fra bestyrelsen om, at der løbende udarbejdes drifts- og aktivitetsplan vedrørende vedligeholdelse og reovering.

Joan Reimann forelagde forslaget og oplyste, at man med en løbende vedligeholdelsesplan vil kunne holde ejendommen i en god vedligeholdelsesstand, hvilket man bør gøre, efter at man har brugt så mange penge på genopretning. Etablering af systemet vil koste kr. 45.000 excl. moms, og herefter vil der være en årlig udgift på kr. 17.500 excl. moms. Det blev oplyst, at systemet kun kan afprøves, hvis man har licens til det, men at interesserede andelshavere er velkomne til at henvende sig på Tage Niensens Tegnestue og få forevist systemet.

Det blev oplyst, at man kan opsige tilslutningen til systemet med ét års varsel, og herefter har man et vedligeholdelsesbudget, der holder i 10-12 år frem.

Forslaget blev vedtaget med 58 stemmer for, 2 stemmer imod, og 5 der hverken stemte for eller imod

c. Forslag fra bestyrelsen om, at foreningens sædvanligt anvendte vurderingsmand også foretager det egentlige fraflytningssyn. Udgiften foreslås delt mellem sælger og køber. Prisen udgør i alt kr. 1.500,00.

Joan Reimann forelagde forslaget og oplyste, at udgiften til den almindelige vurdering koster kr. 2.875,00, og udgiften til fraflytningssynet kr. 1.500,00.

Forslaget blev vedtaget med 63 stemmer for og 2 stemmer imod.

- d Forslag fra bestyrelsen om, at der for fremtidige badeværelsesrenoveringer gælder følgende regler:**
- Arbejdet skal udføres efter retningslinjer udarbejdet af Ishøj & Madsen.
 - VVS-arbejde, el-arbejde og vådrumsmembran skal udføres af autoriserede håndværkere, jf. i øvrigt retningslinjerne fra Ishøj & Madsen.

- **Andelsboligforeningen betaler i forbindelse med fremtidige badeværelsesrenoveringer udskiftning af de lodrette faldstammer og stigrør.**
- **Der sker ikke længere renovering af badeværelser i forbindelse med flytninger eller ved almindelig udskiftning af faldstammer.**

Forslag fra Hanne Locher om, at badeværelser uden vådrumsmembran (gamle badeværelser) istandsættes i forbindelse med overdragelse af lejligheder ifølge vedtægterne § 13.

Arbejdet udføres efter retningslinjer udført af Ingeniørfirma Ishøy & Madsen.

Andelsboligforeningen betaler for udskiftning af stigrør og faldstammer, hvor disse er fra husets opførelse. Forbedringsdelen betales af ny andelshaver.

Andelsboligforeningen står som bygherre.

Ny andelshaver som ønsker specielle forbedringer i badeværelse kan aftale dette skriftligt med andelsforeningen.

De to forslag blev behandlet samlet.

Joan Reimann forelagde bestyrelsens forslag og oplyste, at man sidste år besluttede at holde en tænkepause. Bestyrelsen vil for at sikre kvaliteten på de badeværelser, andelshaverne selv laver, få Ishøy & Madsen til at lave et afkrydsningsskema, som håndværkerne skal udfylde under byggeriet, og som skal vedlægges fotodokumentation. Bestyrelsen går ikke ind for, at der skal foretages automatiske badeværelsesrenoveringer ved salg eller faldstammeudskiftninger. Dette skyldes, at det i så fald er vanskeligt at styre økonomien, og at der var mange problemer i forhold til andelshaverne i forbindelse med de tvungne badeværelsesrenoveringer.

Hanne Locher anførte, at alle badeværelsesgulvene på et tidspunkt bør udskiftes, og at det er en god måde at få begyndt på at renovere i forbindelse med alle salg.

Der var en livlig debat, hvorunder det blev nævnt, at der i de ca. 25-30% badeværelser, der er renoveret, er fundet dårlige bærejern i 1½ badeværelse. Endvidere blev det præciseret, at udgiften efter renovering af faldstammer vil være væsentlig mindre end tidligere, idet der ikke skal laves badeværelsesrenoveringer i forbindelse med faldstammerudskiftningerne, og selve udgiften til renovering af gulvene vil blive mindre.

Det blev endvidere præciseret, at det er foreningen der har ansvaret for eventuelle gamle gulve, der er ødelagte og utætte.

Det blev nævnt, at flere andelshavere anser tvungen installation af bad i forbindelse med salg som en unødvendig belastning af salgssituationen.

Dirigenten satte først Hanne Lochers forslag om, at der skal foretages renovering af badeværelser ved alle salg til afstemning, idet det blev præciseret, at spørgsmålet om, hvorvidt det skulle være foreningens håndværkere, der skulle udføre renoveringen, ville blive sat til afstemning, hvis Hanne Lochers forslag blev vedtaget.

Hanne Lochers forslag om, at badeværelser skal renoveres i forbindelse med salg, blev forkastet, idet 15 stemte for, 39 stemte imod, og 8 hverken stemte for eller imod. På dette tidspunkt af generalforsamlingen havde en del forladt generalforsamlingen.

Forslaget fra bestyrelsen blev herefter vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 2 der stemte imod, og 4 der hverken stemte for eller imod.

- e. Forslag fra Hanne Locher om, at der ved overdragelse af andelslejligheder efter vedtægternes § 13 udskiftes gamle målertavler. Udskiftningen, som er en forbedring, betales af ny andelshaver. Desuden laves elsyn. Udgift betales af sælger. Lejligheden gennemgås af vurderingsmanden, som gennemgår forbedringer, fejl og mangler. Udgift til synsmand deles ligeligt mellem køber og sælger.**
-

Eva Kondrup fra bestyrelsen oplyste, at foreningen i dag sørger for, at der opsættes HPFI-relæ ved alle salg, og at der foretages elsyn og i den forbindelse udskiftes defekte elinstallationer, hvis det er nødvendigt. Derimod bliver målertavlerne ikke udskiftet, medmindre disse er ulovlige. Det blev oplyst, at en udskiftning af målertavlen koster i alt kr. 11.000 ud over HPFI-relæet. Det blev præciseret, at det kun er meget få af målertavlerne der er ulovlige. Endvidere blev det præciseret, at det er andelshaveren, der har vedligeholdelses- og fornyelsespligten af målertavlen.

Der var en livlig debat om forslaget. Da det er upraktisk at udskifte målertavlerne, før foreningen har renoveret ejendommens elinstallation i øvrigt, nåede man til sidst frem til, at der i forbindelse med renovering af ejendommens elinstallation indhentes tilbud på udskiftning af målertavler, der forelægges de enkelte andelshavere, idet det må formodes at udskiftning af målertavler i forbindelse med elrenovering i øvrigt vil være væsentligt billigere. Hvis det efter gennemførelse af elrenoveringen viser sig, at der er mange, der ikke benytter sig af tilbudet til at få udskiftet målerrammer, må Hanne Lochers forslag tages op på ny. Forslagsstilleren var tilfreds med denne løsning, og forslaget kom derfor ikke til afstemning.

- f. Forslag fra Hanne Locher om, at andelsboligforeningen beslutter, at man ikke ønsker flere butikker med fødevarerilberedning eller udvidelse af de eksisterende.**
-

Hanne Locher forelagde forslaget og gjorde opmærksom på, at de forretninger, man har i dag med fødevarerilberedning, giver lugtgener, affaldsproblemer mmm.

Bestyrelsen er enig i, at de fødevarerproducerende butikker giver problemer. Der har specielt været mange problemer med Kebabben i det forløbne år. Bestyrelsen er derfor i princippet enig i, at fødevarerproduktion bør begrænses så meget som muligt, men bestyrelsen vil foretrække, at man har frie hænder til at godkende en eventuel fødevarerproducerende butik, hvis man synes, at det er ønskværdigt, og bestyrelsen vil hellere løse problemet ved at stille skærpede krav til udsugning, støjdemping, affaldshåndtering mv. Bestyrelsen var enig i, at man skal stramme op overfor de fødevarerproducerende butikker.

Hanne Locher var tilfreds med denne tilkendegivelse og trak derfor forslaget.

- g. Forslag fra Hanne Locher om, at der ved udlejning af erhvervslokaler ikke gives afståelsesret. Enkelte erhvervslejemål har i nuværende lejekontrakter afståelsesret. Ved afståelse bør de, hvor det er muligt, afskaffes.**
-

Hanne Locher forelagde forslaget. Bestyrelsen oplyste, at man er enig i, at afståelsesretten for erhvervene skal begrænses så meget som muligt, men der bør ikke være et forbud mod at give afståelsesret, idet det i enkelte situationer kan være fornuftigt at give f.eks. en tidsbegrænset afståelsesret mod en lejeforhøjelse. Bestyrelsen oplyste, at man kun giver afståelsesret, hvor dette anses for nødvendigt.

Hanne Locher var tilfreds med denne tilkendegivelse og trak herefter forslaget.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgtes Joan Reimann. Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Ida Marie Schrøder, Sune Maaholm og Anders Koefoed. Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgtes Dorte Nygård.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år valgtes Thomas Grum og Birger Andersen.

Alle blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Joan Reimann (formand), Rasmus Jacobsen, Ida Marie Schrøder, Sune Maaholm, Anders Koefoed, Lars Romby Nielsen og Dorte Nygård.

7. Eventuelt.

Både andelshavere og bestyrelsen rettede en varm tak til Eva Kondrup for hendes store arbejde, og bestyrelsen takkede for samarbejdet. Eva Kondrup har løftet mange opgaver, men har dog lovet fortsat at ville passe haven.

Bestyrelsen blev opfordret til igen at tage fat i Kebabben vedrørende støj om natten. Bestyrelsen lovede at tage sig af dette spørgsmål.

Der blev rettet en tak til Thomas Grum, Peter Søndergaard og Vilhelm Niemann for det store arbejde med internettet.

Eva Kondrup oplyste, at hun har skrevet til Metro-selskabet for at høre, hvad de har registreret ved deres nivelleringsmålinger, idet en enkelt beboer mener, at huset har sat sig.

Joan Reimann oplyste, at der nu udarbejdes en handlingsplan for byggeriet, og derefter vil der blive lavet projektering, indhentet tilbud mv. Joan Reimann takkede for et godt møde og rettede en tak til arbejdsgruppen vedrørende renoveringsarbejderne.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.40.

Som dirigent:

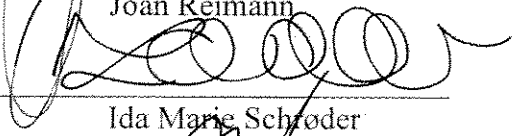


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:



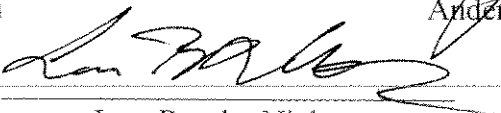
Joan Reimann



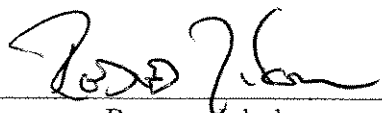
Ida Marie Schrøder



Sune Maaholm



Lars Romby Nielsen



Rasmus Jakobsen



Dorte Bygård



Anders Koefoed

Tanken bag det vi lægger frem

- Billigst muligt
- Renten er utrolig lav, derfor mest i 2004
- Store energibesparelser, som kommer alle til gode
- Samle alle stilladskrævende arbejder på én gang, da det er billigst
- Alle vinduer til gården laves på én gang, fordi det dels er billigst med stilladserne, dels vil udgiften blive pålagt os alle og så er det også rimeligt at alle får det gjort samtidig.
- Vinduerne laves med aluminiumsprofil udvendig, så vi sparer vedligeholdelsesudgifter i mange år, op til 30 år måske. Farven vil blive den oprindelige olivengrønne, som passer til de gule sten. På afstand kan man ikke se forskel på aluminiumsprofilen og et trævindue.
- Bestyrelsen mener ikke, at det er forsvarligt at vente med at igangsætte udskiftningen af vinduer til gårdsiden. Vi har allerede haft reparationer, og flere kommer til, hvilket jo altså vil fordyre det hele.
- Faldstammerne lægger vi op til at renovere et par stykker af om året og så et stort hug i 2009. Vi lægger op til en ny måde at renovere faldstammer på. Det vil Henrik Walsted og Ole Engelsen redegøre for. Den nye måde indebærer, at vi ikke behøver at hugge gulvet op ved renowering af faldstammerne.
- Renovering af hoved- og bagtrapperne har vi talt meget frem og tilbage om. Det har i årevis været et tilbagevendende ønske at få renoveret hovedtrapperne. I gruppen drøftede vi indgående om det skulle have prioritet og om det skulle være alle trappeopgange på én gang. Vi mener, at det skal være alle på én gang, da det er billigst og da det ligesom med vinduerne, vil udgiften blive pålagt os alle, og så skal det også komme os alle til gode på én gang. Bestyrelsen mener, at hovedtrapperne bør renoveres i 2005 efter at de store arbejder er gennemført i 2004, så vi alle får en pæn indgang. Det er naturligvis ikke vitalt at få gjort ligesom vinduerne og andre akutte vitale arbejder, men vigtigt for os alle så vi synes vi bor pænt. Og udgiften er trods alt begrænset, set i den store sammenhæng. Der er fra den tidligere bestyrelse lavet et grundigt forarbejde til hvordan opgangene bør se ud. Det vil vi naturligvis anvende, og der vil være en demokratisk proces for de dele som kan diskuteres for de enkelte opgange, ligesom det blev gjort for nr. 18. Det kommer vi tilbage til.
- Vedligeholdelse af vinduerne mod gaden har vi lagt ind i budgettet for ikke at have flere kasser at skulle passe på.

Det er de overordnede hensyn bag forslaget. Der er naturligvis langt flere detaljer, som også fremgår af materialet vi sendte ud forud for mødet den 6. januar, hvor vi havde en grundig gennemgang af hele projektet.