

19. maj 2016

Afholdt den: 30. marts 2016, Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø

Til stede: 50 grundfondsbevisindehavere, heraf 9 ved fuldmagt

Referent: Nicolai Kaas

Dagsorden ordinær generalforsamling 2016, Ved Classens Have:

- A. Valg af dirigent
- B. Godkendelse af forretningsorden
- C. Valg af stemmeudvalg – 3 personer
- D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår
- E. Revideret årsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse
- F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet,
 på valg er: Nena Wiinstedt – genopstiller
 Jeppe Struve – genopstiller
- G. Valg af 3 suppleanter
- H. Valg af lokal revisor
- I. Budget for 2016
- J. Indkomne forslag:
 - 1. Retningslinjer ved delfremleje / Repræsentantskabet
 - 2. Vedtægtsændring: Fremleje og delfremleje / Christine Reitzel
- K. Eventuelt

24. april 2016

A. Valg af dirigent

Repræsentantskabet foreslog Morten Udsholdt, som blev valgt.

B. Godkendelse af forretningsorden

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med selskabets vedtægter. Dagsorden og forretningsorden blev gennemgået og godkendt. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag til vedtægtsændring: Fremleje og delfremleje / Christine Reitzel ikke kunne realitetsbehandles, da ikke tilstrækkeligt mange indehavere af grundfondsbeviser var fremmødt.

C. Valg af stemmeudvalg – 3 personer

Mette Petersen
Christine Seestoft
Marie Topp

D. Repræsentantskabets beretning for det forløbne regnskabsår

”Nu har jeg (red.: Formand Marie-Louise Kauman) i flere år stået her på generalforsamlingen og lovet, at der ville blive skruet ned for aktivitetsniveauet på ejendommen, men det har endnu ikke holdt stik. Da jeg skulle skrive dette års beretning, tænkte jeg derfor, at nu ville jeg endelig få lejlighed til at sige, at vi har haft et roligt år uden de sædvanlige større og mindre reparationer og vedligeholdelsesopgaver. Men nej, heller ikke denne gang. En gennemgang af årets tiltag viser nemlig, at 2015 har været mindst lige så aktivt som de foregående år.

Vinduesrenovering

Den nuværende vinduesrenovering løber i etaper over seks år, og 2015 var år 4 i den forbindelse. Arbejdet forløb helt efter planen, og der har været stor tilfredshed med det nye malerfirma, Benny Kesslers Eftf., som vi også fortsat entrerer med. Det gamle malerfirma, som vi valgte ikke at fortsætte samarbejdet med, fordi de gentagne gange overskred tidsplanen, færdiggjorde først på sæsonen det efterslæb, de havde i Arendalsgade fra 2014, og det nye firma tog Livjærgades gadeside samt et par opgange rundt om hjørnet i Classensgade.

Der knytter sig en lille sjov historie til arbejdet med vinduesrenovering i 2015. Det blev nemlig besluttet også at give de kældervinduer, der hører til forretningslokalerne på Strandboulevarden en kærlig omgang. Jeg blev kontaktet af vores rådgiver, arkitekt Kristian Barfoed, som ville høre, om jeg kunne afgøre en livlig debat mellem Kulturstyrelsen og ham selv om, hvilken farve vinduesrammerne og dørene oprindeligt havde haft. Jeg kunne ikke umiddelbart hjælpe, men et par søgninger på Google resulterede helt tilfældigt i et foto af facaden på Strandboulevarden taget i ejendommens tidlige år. Her sås det tydeligt, at vinduesrammer og dørkarme var lyse, mens dørene var malet i en mørk farve.

24. april 2016

En farvearkæologisk undersøgelse af dørene bekræftede dette. Når man ser på facaden fremstår alle vinduesruderne mørke, og ved at male kælderdørene mørke med lyse karmer opnåedes det samme udtryk og dermed en ro og ensartethed – af nogle betegnet som taktfasthed – i facadens samlede udseende. Jo mere man graver i de oprindelige arkitektoniske tanker bag vores smukke ejendom, jo mere imponeret bliver – i hvert fald en lægmand som mig – over den detaljegrad og sammenhæng, der fra starten af er tænkt ind i byggeriet. Igennem tiderne har skiftende tendenser desværre gjort, at nogle af disse egenskaber er gået tabt, og jeg vil derfor benytte lejligheden til at opfordre alle, der måtte ligge ind med gamle fotos af ejendommen om at aflevere sådanne fotos på ejendomskontoret, så vi har mulighed for i forbindelse med vedligeholdelsesopgaver at sikre, at de oprindelige arkitektoniske træk bliver genskabt og bevaret.

El-projektet

På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at foretage en total udskiftning og optimering af vores el-installationer. Arbejdet er stadig i projekteringsfasen, for det har vist sig ikke at være helt så ligetil en opgave at gå til. Vores rådgiver, Dominia A/S, har gennemgået og registreret alt det arbejde, der skal udføres på fællesarealerne, og ved at se på tegninger har de beregnet, at der findes mere end 30 forskellige typer lejligheder, og derudover er der ændret i ruminddelingen i flere af lejlighederne, hvilket gør, at der også forekommer forskellige varianter af de forskellige typer af lejligheder. Alt i alt ligger der en kæmpe tegnings- og registreringsopgave til grund for udbudsmaterialet, men det hele er ved at være klar, og planen er, at vi skal gennemgå det endelige materiale med rådgiveren i begyndelsen af maj, så der kan bydes ud inden sommerferien. På den måde vil arbejdet kunne igangsættes i det tidlige efterår.

Taget

Vores tag bliver løbende levetidsforlænget med gennemgang og understrygninger, så planen om, at det nuværende tag skal blive liggende indtil 2025, hvor der er budgetteret med en udskiftning, holder stadig. Vi har i fire år med 2016 som det sidste hensat penge til blandt andet denne store opgave. Imidlertid er langtidsbudgetter baseret på meget løse økonomiske skøn – det ligger ligesom i sagens natur – men for ikke pludselig at stå med en underbudgettering, når de store projekter skal realiseres, vil vi i løbet af sommeren få udarbejdet en rapport, der kan give et mere eksakt tal for, hvad den planlagte udskiftning af taget i 2025 vil koste. Skulle rapporten vise, at udskiftning af taget bliver dyrere end det umiddelbart budgetterede, så håber vi, generalforsamlingen vil se med velvilje på et fremtidigt forslag om yderligere opsparring til henlæggelser.

Brandsikring

Et tjek af ejendommens brandsikring i forbindelse med en forsikringsgennemgang afstedkom flere tiltag for at brandsikre ejendommen så godt som muligt. Alle kældrene er blevet gennemgået, lofterne er blevet pudset og der er lukket huller ved overgange mellem vægge og lofter samt ved dørene. Bagsiden af trappen fra gadedøren til stueetagen på hovedtrapperne er blevet sikret med gipsplader, og dørene fra trapperummene og ind på loftsgangene samt dørene indtil vaskeloftene er blevet brandsikret. Vi ansøgte Kulturstyrelsen om

24. april 2016

lov til at opsætte nye branddøre, men fik afslag. I stedet er de gamle døre brandsikret med skum og ekstra plader. Et godt eksempel på, at et umiddelbart nej fra Kulturstyrelsen, fordi vi er en fredet ejendom, ikke nødvendigvis betyder, at en opgave må opgives. I samarbejde med Kulturstyrelsen vil der derimod som oftest kunne findes en løsning, som alle parter er tilfredse med. Til gengæld var vi ikke så tilfredse med, at maleren var meget lang tid om at få malet de tilrettede døre, men det gav selvfølgelig os allesammen mulighed for at se, hvordan opgaven med brandsikringen var løst.

Lukning af lyskasserne i Livjærgade

I rigtig mange år har der været problemer med vandindtrængning i kældrene i Livjærgade. Der er gjort meget for at løse problemet med blandt andet grundvandssænkning og pumper, men lige meget hjalp det. Heldigvis fandt Hardy til sidst en løsning, for det viste sig nemlig, at problemet hovedsageligt skyldtes, at der via lyskasserne i gadeplan sivede vand igennem muren, når det havde regnet. Kulturstyrelsen vurderede, at problemet med vandgennemtrængning var så stort et problem for bygningens bevaring på længe sigt, at de gav tilladelse til lukning af lyskasserne. Det blev gjort, og for første gang i mange år er kældrene tørre og forbliver tørre selv efter voldsomme regnskyl.

Nye dørklokker

I 2015 fik vi alle nye dørklokker på både hoved- og køkkendøre. De gamle klokker var tilkoblet en fælles strømforsyning, som det flere steder ikke altid var muligt at reparere, ligesom der heller ikke længere kunne skaffes de fornødne reservedele, når dele af systemet gik i stykker. De nye dørklokker er ikke sammenkoblet, og man bliver derfor ikke længere berørt af fejl på naboens dørklokke.

I forbindelse med afkoblingen af det gamle system kunne det ses, at det havde været koblet sammen med gadedørene. Jeg kunne i den forbindelse oplyse Hardy om, at der – inden vi fik dørtелефonanlægget – i karmen på gadedørene var monteret et ringetryk, der gik til hver enkelt lejlighed. Om aftenen gik varmemesteren rundt og låste alle gadedørene med en gammeldags Københavner-nøgle, og fik man gæster efter låsetid – eller kom man sent hjem uden nøgle – ja så måtte man ringe på forneden, hvorefter en oppe fra lejligheden måtte komme ned og låse op. Det var nemlig muligt at ringe på nedefra, men ikke muligt at åbne oppefra. Det må siges at være blevet noget nemmere i dag.

Varmeregnskab

Det var spændende at se, hvad det første år med de nye varmecentraler ville betyde for ejendommens varmeregnskab. Heldigvis gav investeringen i den grad bonus, idet det samlede varmeforbrug var betydeligt mindre end tidligere. Det betød glæde i mange hjem, da hovedparten af beboerne fik penge – og for nogle endda mange penge – tilbage i varme. Dog var der nogle enkelte beboere, der i stedet fik store og noget uforståelige efterregninger, og i forbindelse med gennemgang af disse lejligheders målere og forbrug kom det frem, at Brunata havde ændret fordelingsmåden for afregningen af varmeforbruget. Siden en generalforsamlingsbeslutning for 10 år siden har vi afregnet på én måde, men i årets varmeregnskab har Brunata egenhændigt valgt at fordele på en anden måde. Brunata er nu

24. april 2016

blevet bedt om at lave et nyt samlet regnskab efter de "gamle" afregningsprincipper og selv informere beboerne derom med nye individuelle afregninger. Vi afventer stadig en afklaring.

Nyt valg af tv-kanaler fra YouSee

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget at sige ja tak til YouSees tilbud om at investere i vores forældede antenneanlæg mod, at vi bandt os til en aftale om kollektiv levering af deres grundpakke til alle lejligheder i 2 år. Aftalen gav også mulighed for individuelle tilkøbsløsninger, så dem, der ikke har brug for så mange tv-kanaler, blev tilgodeset ved ikke længere at skulle betale for den store pakke, og dem, der ønsker mange kanaler, kan vælge mere frit. Ændringen blev foretaget 1. august, og vi håber, at mange er godt tilfredse med løsningen. Vi har i hvert fald ikke hørt andet.

Bredbånd fra Andels.net

Hvor mange beboere, der køber bredbåndsforbindelse gennem Andels.net, har vi intet overblik over, da aftalerne indgås direkte mellem den enkelte beboer og Andels.net. Repræsentantskabet har ikke hørt klager fra nogen over hastighederne på forbindelserne, og vi har derfor valgt umiddelbart at takke nej til et tilbud fra Andels.net om at opgradere vores installation. Såfremt der skulle være beboere, der ønsker at gøre brug af Andels.nets nye produkter, må de derfor stille et forslag om udskiftning af vores nuværende switche og servere, og så må det være en kollektiv beslutning, der afgør, om opgraderingen skal foretages.

Erhvervslejemålet Livjærgade 20-22

Der er desværre endnu ingen afklaring på, hvad der skal ske med erhvervslokalerne i Livjærgade, det gamle rodekontor. Københavns Kommune opsagde lejemålet med virkning fra 1. oktober 2015. En af KABs jurister er dykket grundigt ned i arkiverne for at se, om vi kan gøre krav gældende over for kommunen om tilbageførsel af lejemålene til lejligheder. Det ser dog ikke umiddelbart ud til, at kommunen har forpligtelser i det henseende, men vi afventer stadig sagens endelige udkomme. Da vi højst sandsynligt ikke vil kunne leje lokalerne ud til erhverv uden større investeringer, og da det også vil medføre betydelige omkostninger at lave lokalerne om til lejligheder, er det en sag, der vil skulle afgøres på en generalforsamling. Men indtil videre afventer vi afslutningen på diskussionerne med kommunen, før vi kan komme med et oplæg om lokalerne videre brug.

Vedtægter

Arbejdet med gennemgang, modernisering og ajourføring af vores vedtægter i forhold til andelsboligloven fortsatte også i 2015. Vi afleverede vores samlede oplæg til KAB og havde håbet at have et samlet oplæg klar til indeværende generalforsamling. Imidlertid havde KAB flere kommentarer til vores oplæg, som vi ikke umiddelbart var enige i, og det bliver derfor nødvendigt at diskutere vedtægterne endnu en gang. Men måske gør det i virkeligheden ikke så meget. En ordinær generalforsamling, hvor der er mange andre punkter at gennemgå, er nok alligevel ikke det rette forum at diskutere vores vedtægter i. Vedtægterne er jo grundkernen i den måde, vi bor her sammen på, så vi forventer en

24. april 2016

livlig debat, som nok bedre vil kunne udfolde sig på en ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne er det eneste punkt på dagsordenen. Vi regner derfor med at indkalde til en sådan i efteråret.

Men det betyder altså ikke, at vores nuværende vedtægter er sat på standby. Så længe en generalforsamling ikke har vedtaget et nyt vedtægtssæt, så gælder de gamle stadig. Og de skal overholdes, hvilket vi i repræsentantskabet er meget opmærksomme på. Desværre er der blandt nogle beboere ikke altid den store forståelse for vigtigheden af at overholde vedtægterne, og vi bruger ind i mellem alt for meget tid på sådanne sager. Desværre lykkes det ikke altid at nå til enighed, og i værste fald kan det så ende med en retssag, som tilfældet desværre er i en nuværende sag om en beboer, der ikke bor i sin lejlighed, og som i strid med vores vedtægter planlægger at overdrage lejligheden til et familiemedlem, selv om beboeren ikke har haft sit grundfondsbevis i mindst 2 år, som vores vedtægter foreskriver. Vi er rigtig kede af, at en sådan sag trækkes så langt, at den sandsynligvis ender i retten, men vi føler også, at det er af største vigtighed, at vi holder fast i vores vedtægter, der jo er en meget væsentlig del af grundlaget for vores fælles ejendom. Det er rigtig dumt at skulle bruge tid og ressourcer på sådanne sager, men ingen kan være tjent med, at der ikke er enslydende regler for alle.

Et andet område, hvor vores nuværende vedtægter trænger til en modernisering, er begrebet delfremleje, altså udlejning af enkelte værelser i den bolig, man selv bebor. Vedtægterne nævner ikke noget om delfremleje, og de retningslinjer, der er for fremleje af hele lejligheden, kan ikke umiddelbart overføres til sager om delfremleje. Det har ikke tidligere været det store problem, men omfanget af antallet af beboere, der lejer værelser ud, er steget betragteligt, og Repræsentantskabet og KAB bruger uforholdsmæssigt meget tid på disse sager, som på ingen måde har noget med ejendommen at gøre, men alene har til hensigt at skaffe den enkelte beboer personlig indtjening. Vi har været involveret i sager om huslejetvister, der endte i retten, vi skal bruge tid på at læse om krav til fremlejetageren om alt fra tilladte farver på håndklæderne på badeværelset, over regler for social omgang med beboeren, til direkte forbud mod at benytte hovedtrappen og meget mere. Men den største udfordring med hensyn til delfremleje er dog fastsættelse af huslejen. Da lovgivningen kun sætter krav om, at huslejen skal afspejle markedslejen, og vores husleje ligger langt under markedslejen, er der beboere, der udlejer til markedsleje og dermed får dækket det meste af deres egne udgifter ved at leje et enkelt værelse ud. Om det er rimeligt, vil vi bede generalforsamlingen om at afgøre, og vi har derfor stillet forslag til denne generalforsamling om at fastsætte nogle retningslinjer.

Dagligdagen

Hardy og Jan kører dagligdagen professionelt og til vores store tilfredshed. Desværre bruger de indimellem meget tid på at rydde op efter beboere, der ikke kan finde ud af, at fællesarealerne, herunder især trappeopgangene, ikke er beregnet til privat opmagasinering. Men for det meste foregår samarbejdet med beboerne heldigvis på en god og hjælpsom måde, som især dem, der flytter ind og ud af ejendommen er glade for.

24. april 2016

Flytninger

Og flytninger har vi da også haft nogle stykker af i 2015. Nærmere betegnet 9 styk fordelt på en arvesag, tre interne flytninger og fem fra børnelisten, der kunne flytte i egen lejlighed i ejendommen. Velkommen til jer alle – både nye som gamle beboere.

Fest og farver

Som altid vil jeg slutte af med en tak til arrangørerne af festlige arrangementer. Dem, der sørgede for, at vi også i 2015 kunne afholde loppemarked i gården. Dem, der igen og igen arrangerer hyggelig fastelavnsfest for os. Og Hardy og Jan, som lader os synge julen ind med lystænding og gløgg og æbleskiver. Tak for indsatsen til jer alle sammen.”

Dirigenten satte beretningen til debat.

Der blev blandt andet spurgt til fremtiden for lejemålet i Livjærgade 20 – 22, herunder om selskabet kan kræve at lokalerne kan indrettes til bolig. Hertil svarede Marie-Louise Kauman at selskabet er i forhandling med Københavns Kommune om retablering. Der kom en opfordring til at komme med ideer til den fremtidige brug af lokalerne.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

E. Revideret årsregnskab for det forløbne regnskabsår samt statusopgørelse til generalforsamlingens godkendelse

Knud Svendsen gennemgik regnskab og statusopgørelse, herunder gjorde han blandt andet opmærksom på, at selskabet i sidste regnskabsår havde et mindre underskud på ca. 4.000 kr.

Endvidere skal følgende poster nævnes:

Korrektion af regnskab i forbindelse med en ekstraordinær indtægt på 13.005 kr. som følge af regulering af honorar i forbindelse med udarbejdelse af varmeregnskab.

Indkøb af strygerulle til 48.000 kr.

Der har været en udgift i forbindelse med tab ved lejeledighed, da Livjærgade 20 -22 står tom.

Regnskab, statusopgørelse og antenneregnskab blev godkendt med overvældende flertal.

F. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet

på valg er: Nena Wiinstedt – genopstiller
 Jeppe Struve – genopstiller

Nina Wiinstedt og Jeppe Struve genvalgt uden modkandidater.

24. april 2016

G. Valg af 3 suppleanter, for 1 år

Følgende stillede op og blev valgt i nedenstående rækkefølge:

Joachim Munkstrup, Livjærgade 16, st.tv.

Omar Søgård, Livjærgade 14, 4.th.

Boris Zeichner, Classensgade 68, st.tv.

H. Valg af lokal revisor

(Gen)valgt for 1 år blev Jakob Nielsen, Classensgade 60, 4.tv.

I. Budget for 2016

Knud Svendsen gennemgik selskabets budget for 2016. Først gjorde han opmærksom på, at huslejestigningen var varslet iværksat pr. 1. januar 2016.

Ved en gennemgang af budgettet blev det blandt andet bemærket, at stigningen i huslejen på 4,21% for en stor dels vedkommende skyldes de øgede henlæggelser til udskiftning af taget. I forbindelse med gennemgangen blev det nævnt, at der er afsat midler til den planlagte el-renovering og den planlagte maling af vinduer i 2016.

Dirigenten satte budgettet til debat.

SP: Loftet i garagerne falder ned, skal det laves?

SV: Vedligehold af murværk og lofter vil blive udført i 2016.

Sune Stausholm bad om, at langtidsbudgettet medsendendes næste gang, der er generalforsamling.

Selskabets budget for 2016 blev vedtaget med overvældende flertal.

Antennebudget for 2016

Knud Svendsen gennemgik antennebudgettet 2016. Budgettet er varslet med en opkrævning på 141 kr. pr. måned.

Budgettet blev vedtaget med overvældende flertal.

24. april 2016

J. Indkomne forslag:

1. Retningslinjer ved delfremleje / Repræsentantskabet
 1. Det er ikke tilladt at delfremleje.
 2. Delfremleje tillades uden fastsatte vilkår.
 3. Delfremleje tillades såfremt fremlejehuslejen afspejler den reelle husleje.
2. Vedtægtsændring: Fremleje og delfremleje / Christine Reitzel

Dirigenten indledte med at oplyse forsamlingen om, at de to forslag vil blive behandlet og debatteret samlet. Dirigenten har tidligere gjort opmærksom på, at der ikke kan vedtages ændringer af selskabet vedtægter, da der ikke er mødt tilstrækkeligt antal grundfondsbevisindehavere op til generalforsamlingen.

Marie-Louise Kauman motiverede repræsentantskabets forslag. I den nuværende situation er der ikke beskrevet præcist om delfremleje i selskabets vedtægter. Det ønsker repræsentantskabet derfor præciseret med en generalforsamlingsbeslutning. I øjeblikket sidder repræsentantskabet og behandler ansøgninger om delfremleje. Repræsentantskabet ønsker ikke at skulle bruge tid på at behandle de meget individuelle og til tider omfattende forhold, der delfremlejes under. Man ønsker klare retningslinjer for delfremlejen herunder især retningslinjer for fastsættelse af huslejens størrelse. Repræsentantskabet beder derfor generalforsamlingen tage beslutning om, hvilket af de 3 stillede forslag, der kan godkendes.

Christine Reitzel motiverede sit forslag til vedtægtsændring vedr. delfremleje. Hun gjorde opmærksom på, at hun gerne ville trække sit forslag og støtte forslag 3 fra repræsentantskabet.

Dirigenten oplyste, at delfremleje IKKE er reguleret af lejeloven.

SP: Er repræsentantskabets forslag lige så bindende som vedtægterne?

SV: Er ikke retsligt bindende på samme måde som vedtægterne.

En beboer opfordrede til, at der opstilles et kodeks for fremleje.

Det blev oplyst at administration af delfremleje vil blive nemmere for KAB med klare retningslinjer, men ansøgningen skal forsat fremlægges for repræsentantskabet til godkendelse, som det kræves ifølge vedtægterne.

Af debatten fremgik det, at flere beboere ønsker delfremleje som en ret.

Flere beboere gav udtryk for, at de i forbindelse med forslag 3 ønsker, at der skal ske en udspecificering af udgifterne, således at man kan se, hvad der dækker andet end husleje.

Dirigenten bad forsamlingen tilkendegive, hvilket at repræsentantskabets 3 forslag, der skulle stemmes om sammen med Christine Reitzels forslag.

24. april 2016

Forslag 3 blev valgt med overvældende flertal.

Forslagets ordlyd:

”Repræsentantskabet kan give tilladelse til delfremleje, såfremt fremlejehuslejen afspejler den reelle husleje, altså at fremlejetager ikke opkræver en højere husleje, end fremlejer selv betaler for lejligheden (kvadratmeterpris). Fremlejes værelser med møbler, skal aftale herom og lejens størrelse herfor fremgå særskilt af aftalen mellem fremlejer og fremlejeter. Der henvises i øvrigt til KABs retningslinjer på området.”

Dirigenten bad forsamlingen tilkendegive, om man kan støtte repræsentantskabet forslag 3 eller Christine Reitzels forslag.

Repræsentantskabets forslag 3 blev vedtaget med overvældende flertal.

Dirigenten opfordrer til, at selskabet i forbindelse med de forestående revideringer af vedtægterne arbejder med retningslinjer for delfremleje.

K. Eventuelt

Intet til dette punkt.

Dirigenten hævede mødet og gav ordet til Marie-Louise Kauman for en afsluttende bemærkning.

Dirigent: Morten Udsholt

Dato:

Formand: Marie-Louise Kauman

Dato: