

**Referat af ordinær generalforsamling  
i A/B Gustav Jakob  
afholdt onsdag den 27. november 2013 hos Letz Shop**

---

Der var fremmødt repræsentanter for 20 lejligheder, heraf 2 ved fuldmagt.

Andelsboligforeningens administrator, DEAS, var repræsenteret af kundechef Søren Ralph Hansen.

Carsten Hougs Lind bød som formand velkommen til generalforsamlingen.

---

### **1. Valg af dirigent og referent.**

Søren Ralph Hansen blev valgt som dirigent og referent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten foreslog, at dagsordenens punkt 5, indkomne forslag, behandles inden budgettet behandles, idet nogle forslag har budgetmæssig konsekvens, såfremt de vedtages. Forsamlingen tilsluttede sig dette.

### **2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Carsten Hougs Lind aflagde bestyrelsens beretning, der her gengives i stikordsform:

- Afdøde Merete Ingwersen blev mindet ved at forsamlingen rejste sig.
- Der blev budt velkommen til nye andelshavere indflyttet i beretningsåret:
  - Morten og Nadja Mernøe nr. 3, 4. tv.
  - Jesper Frederiksen og Susanne Gamsgaard nr. 3, 2. th. (er på Bali)
  - Lone Petersen og Carsten nr. 4, st. (var til stede på generalforsamlingen i 2012)
  - Helle og Søren Carslen nr. 3, 5. th.Larsens fra nr. 3, 5. sal er også til stede i dag. Med os har vi også Claus der er rådgiver for Susanne og Jesper i byggesagen som kommer senere på dagsordenen.
- Bestyrelsen har haft et travlt og arbejdsomt år
- Gennemførte projekter:
  - Isolering af varmerør og varmtvandsrør i kælder og på loft der har til formål at reducere varmespildet
  - Gårdrenovering, hvor det for at holde budget var nødvendigt at udelade carport, cykelskur, grønne tage og græsarealer. Til gengæld kom der ny belægning og staudebede, og affaldet blev flyttet til en garage, tagedløbene blev lagt om som forberedelse af højvandssikring i kælderen, og endelig blev cykelparkeringen flyttet til gård nr. 3. Beslutningsprocessen for klinker fremfor herregårdssten kunne have været bedre, men bestyrelsen var i tidsnød. Undervejs blev en ret omfattende kloakskade med tilhørende rotteproblem løst. Tagedløb lægges endeligt om næste gang der er stillads oppe. Gårdprojektet medførte en række nødvendige arbejder som ny port, istandsættelse af affaldsgarage m.fl.
- Peter Malers forsikringselskab har indvilliget i at dække udgifterne til udskiftning af ruder jr. skønserklæring der blev ridset under facadeprojektet i 2011. Vender tilbage til emnet senere på dagsordenen.
- Øvrig drift af ejendommen:
  - Fokus på fortsat optimering og reduktion af omkostninger:
    - elevatortilsyn gennemføres nu hver 2. måned mod tidligere hver måned

- vedligeholdelse af varmtvandsbeholder sker nu hvert 2. år mod tidligere hvert år
- Desværre er ejendomsforsikringen steget 20.000
- Begrænsede stormskader på ejendommen der er anmeldt til forsikringen
- Regnskabs gennemgang af facadeprojektet gav tilbageførsel af 83.000 i for meget betalt rådgiverhonorar
- Letz refunderet 26.000 for uretmæssig opkrævning af ekstra affaldscontainer
- Telenor har desværre opsagt sin lejeaftale vedrørende mobilantenne på taget med udgangen af 2014 – mistet lejeindtægt: 45.000/år
- Ringe anlægget driller en del primært på grund af trykknapperne på tavlen, der derfor ikke poleres længere og vil med tiden få en patineret der matcher øvrigt messing på dørene
- Et enkelt tilfælde af graffiti i beretningsåret
- Etablering af tørresnore i vaskekælderen. Udendørs tørresnore opsættes i gyden
- Der gruses i gårdene fremover med grus fra vejkasse i gård nr. 3. Salt er skadeligt for planterne
- Større affaldsdisciplin ønskes: Sorter affaldet og lad være med at overfylde
- Storskrald giver også bestyrelsen ekstraarbejde: Affaldet blandes, de forkerte ting lægges til storskrald, fremmed affald kommer til. Forslag til hvordan problemerne kan løses modtages – kunne være at den der bestiller storskrald også rydder op på fortovet efterfølgende
- Brandregulativ og husorden: Bestyrelsens kampagne for at reglerne overholdes: Skiltning i kælderen samt rydning af køkkentrapper for bohøve
- Heldigvis lader det til at varme anlægget fungerer igen – hvilket vi kan glæde os over. Nogle dører dog med termostatventiler der sætter sig, men det er en ret enkel operation at få dem løs igen – og den enkeltes ansvar
- I marts 2014 holdes 5-års gennemgang af taglejlighedsbyggeriet. De forhold der opstår herefter, når byggegarantien udløber og der ikke længere er en bankgaranti fra bygherrerne som sikkerhed, står ejendommen selv for. Der er en række forhold omkring byggeriet der skal adresseres ved gennemgangen
- En tidligere bestyrelse har afmeldt alle skorstenene i ejendommen, og det giver problemer nu, når der er beboere der rent faktisk ønsker at benytte eller etablere brændeovn eller kamin. Der må derfor ikke fyres i skorstenene uden attest fra skorstensfejeren – kun Carlsens har p.t. en pejls der må fyres i
- Ejendommen er blevet tilsluttet Andelsnet med mulighed for billigt internet og fastnettelefoni men det er ikke indtrykket at tilslutningen er overvældende
- I vaskeriet er en driftsopgave med at foretage afkalkning af vaskemaskinen hver måned. Kan se at andre også har påtaget sig ansvaret. Vejledning opsat på opslagstavlen
- Fra det nye år lancerer Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter et oplysningsskema der bliver obligatorisk at udfylde for sælgere af andelsboliger og som skal gøre det nemmere for køberne at gennemskue andelsboligforeningens forhold som vedligeholdelsesplan, økonomi, belåning m.v. Det er formodningen at langt de fleste hvis ikke alle oplysninger vil være at finde på foreningens hjemmeside, så oplysningsskemaet bliver nemt at udfylde

- Tak til:

- Søren fra administrator
- De hjælpende hænder vedrørende affald: Kim M, Jørgen, Egan, Nicolai, Erik/Maria, Helge H, Viggo - og vedrørende den nye væg i gården mod Letz: Erik, Helge H, Viggo, Helge S, Lise, Søren. Og Maybritt for at brygge kaffe til brolæggerne stort set hver dag gennem hele sommeren
- Bestyrelsens medlemmer og det gode samarbejde

- Man skal huske at bestyrelsesarbejdet er frivilligt og ulønnet. Bestyrelsen forsikrer om at den forsøger at løfte opgaven bedst muligt og til alles bedste

### **3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab, værdiansættelse samt eventuel revisionsberetning.**

Søren Ralph Hansen gennemgik årsregnskabet, der viste et underskud på 767,349 kr. Underskuddet skyldes blandt andet bidrag til ejerforeningen, der var 463.000 kr. større end budgetteret, samt kurstab på 317.000 kr. i forbindelse med indfrielse og optagelse af nyt realkreditlån.

Efter enkelte spørgsmål blev regnskabet og den foreslåede andelskrone på 23,81 enstemmigt godkendt.

### **5. Indkomne forslag (Indkomne forslag blev handlet inden budgettet).**

#### **Forslag fra Kim Midjord Petersen.**

Kim Midjord Petersen redegjorde for forslaget, der indebærer mulighed for – på frivillig basis og ved egenbetaling – at opsætte sejldug til afskærmning af altanen.

Efter en kort debat om farvevalg blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Der var enighed om, at farvevalg afventer en nærmere undersøgelse v. bestyrelsen, samt at reglerne for afskærmning formuleres af bestyrelsen og erstatter det nuværende forbud i husordenen.

#### **Bestyrelsens forslag**

##### **1) Forslag om godkendelse af en konkret byggeansøgning.**

*Forslag: Kan generalforsamlingen tiltræde, at bestyrelsen godkender en konkret byggeansøgning, der indebærer ændringer af en bærende væg.*

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag. Ejerforeningen ejer bygningen, og andelsboligforeningen har derfor ikke beslutningskompetence for så vidt angår ændringer i bærende konstruktioner. Ifølge ejerforeningens vedtægter tilhører de bærende vægge ejendommen, og der er i vedtægterne ikke taget stilling til ændringer af bærende vægge. Det er derfor generalforsamlingen i ejerforeninger, der har beslutningskompetencen.

Sagen drejer sig om en andelshavers ønske om at ændre på en bærende væg ved udvidelse af et eksisterende dørhul.

De pågældende andelshaveres rådgiver, arkitekt Claus Seidel, orienterede om den påtænkte ændring.

Carsten Hougs Lind oplyste, at bestyrelsen har rådført sig med foreningens tekniske rådgiver og advokat. Ifølge den tekniske rådgiver burde der ikke være nogle problemer ved indgrebet, men der er altid en risiko. Ifølge advokaten bør foreningen afholde sig fra at give tilladelse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og med stemmerne 6 JA, 12 NEJ og 1 blank, blev forslaget ikke vedtaget.

##### **2) Vedtægtsændringer.**

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, der alene er konsekvensrettelser af, at foreningen ikke længere har ydet lån til andelshaverne, og heller ikke gør det fremover, samt en stadfæstelse af en allerede indgået forpligtelse til, at de to ejerlejlighedsejere har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlinger i andelsboligforeningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **3) Mandat til bestyrelsen i sagen om ridsede ruder.**

*Forslag:*

1. *Generalforsamlingen tilslutter sig at bestyrelsen har løst problemet med de ruder i 10 lejligheder som blev ridset under afrensning af maling forud for malerbehandling i 2011, når de ruder der er mærket med M, MI, MU og/eller MUI i skønserklæringens bilag – i alt 357 stk. - er udskiftet og kitterne blevet malet. Der isættes såkaldt 'østglas' fremfor floatglas selvom det er dyrere.*
2. *Hvis ikke ruderne udskiftes på foranledning af Peter Maler A/S bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til om muligt at indgå forlig med Peter Maler A/S om den størst mulige økonomiske kompensation til fuld og endelig afgørelse af sagen.*
3. *Såfremt Peter Maler A/S ikke foretager udbedring, og det heller ikke er muligt at indgå forlig, bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen til om muligt at søge sagen afgjort ved voldgift.*
4. *Generalforsamlingen tilslutter sig, at såfremt der indgås forlig mellem A/B og Peter Maler A/S eller sagen afgøres ved voldgift, udskydes udskiftningen af ruderne til næste gang der males vinduer til gaden som led i ejendommens ordinære vedligeholdelse.*

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag, herunder om forslag til forlig fra Peter Maler A/S' forsikringselskab, og henstillede til at forslaget fastholdes, såfremt forliget ikke bliver til noget.

Flere andelshavere modsatte sig indholdet i forslaget punkt 4, hvorfor afstemningen blev opdelt i to; først stemtes om punkt 1-3 under ét og derefter om punkt 4.

Punkt 1-3: Blev vedtaget med overvældende flertal.

Punkt 4: Blev ikke vedtaget (7 JA, 9 NEJ).

### **4) Refinansiering af de to F5 lån.**

*Forslag: Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til sammen med ejendommens administrator og bestyrelsens finansielle rådgiver at beslutte den bedst mulige refinansiering af den del af de to F5 lån som ikke indfries ved årsskiftet 2014/15.*

Carsten Hougs Lind redegjorde for bestyrelsens forslag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **5) Ny aktivitet i vedligeholdelsesplanen.**

*Forslag: Bestyrelsen foreslår en ny aktivitet på vedligeholdelsesplanen i 2013/14 med tilhørende budget: Etablering af røgalarmer på alle hoved- og køkkentrapper samt på loft og i kælder.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **6) Forslag om nedsættelse af gårdudvalg.**

Generalforsamlingen nedsatte et haveudvalg/gårdudvalg bestående af Carsten Hougs Lind, Olga Hansen, Maria Bardrum Nielsen, Maybritt Hämäläinen og Nadja Mernøe.

### **7) Forslag om skift af udbyder af tv-signal til Østerbro Antenneforening.**

Carsten Hougs Lind redegjorde for forslaget.

Forslag blev enstemmigt vedtaget.

## **Forslag fra andelshavere**

### **Forslag fra Susanne Gamsgaard om istandsættelse af hovedtrappe i 2014.**

Et overvældende flertal stemte NEJ, og forslaget blev derfor forkastet.

### **Forslag fra Olga Hansen, Helge Hundahl og Maybritt Hämäläinen.**

*Forslag: At nuværende parkeringspladser nedlægges og i stedet bruges som fælles rekreativt område til gavn for ejendommens beboere i alle aldre.*

Maybritt Hämäläinen redegjorde for forslaget.

Forslaget blev forkastet med stemmerne 9 JA og 11 NEJ.

### **Forslag fra Joachim Rode om at afbryde samarbejdet med foreningens rådgivende ingeniørfirma.**

Joachim Rode motiverede forslaget.

Efter en debat valgte Joachim Rode at trække forslaget.

### **Forslag fra Joachim Rode om at bestyrelsen pålægges at opføre carport, cykelskure, tørrestativ og græsplæner.**

Joachim Rode motiverede forslaget.

Efter en debat bortfaldt forslaget uden afstemning.

### **Forslag fra Joachim Rode om at etablere cykelnedkørsel fra gården i nr. 3 til cykelkælderen.**

Joachim Rode motiverede forslaget.

Forslaget blev vedtaget indenfor det eksisterende budget.

### **Forslag fra Maybritt Hämäläinen om et etablere espalier med roser ved opgangene til gaden.**

Maybritt Hämäläinen motiverede forslag.

Forslaget blev vedtaget indenfor det eksisterende budget.

## **4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget samt vedtagelse af boligafgift.**

Søren Ralph Hansen gennemgik budgetforslaget, der indebærer en uændret boligafgift.

En andelshaver bekymrede sig om, hvorvidt vedligeholdelsesudgifterne var budgetteret for lavt.

Carsten Hougs Lind oplyste, at vedligeholdelsesbudgettet er lavet med baggrund i tilstandsrapport og tillagt en buffer.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **6. Valg til bestyrelse.**

Signe Bitsch Jacobsen blev valgt som bestyrelsesmedlem for en toårig periode.

Bestyrelsen består herudover af Carsten Hougs Lind og Erik Bardrum Nielsen, begge valgt i 2012 for en toårig periode.

Som suppleanter blev valgt Viggo Ritzau og Peter Nicolai Hansen for et år.

#### **7. Evt. valg af administrator.**

Generalforsamlingen genvalgte DEAS som administrator.

#### **8. Valg af revisor.**

Generalforsamlingen valgte Revisionsfirmaet Niels Harder som revisor.

#### **9. Eventuelt.**

En andelshaver spurgte til lugtgener i nr. 5. Carsten Hougs Lind oplyste, at bestyrelsen ingen aktuelle planer har vedrørende ventilationskanaler i venstre side af opgangen, men at der aktuelt afventes afgørelse på et påbud fra kommunen, som bestyrelsen har påklaget.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 22.45 og takkede for god ro og orden.

København, den

---

Carsten Hougs Lind  
Bestyrelsesformand

---

Søren Ralph Hansen  
Dirigent

---

Erik Bardrum Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

---

Signe Bitsch Jacobsen  
Bestyrelsesmedlem