

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Løvenborg

År 2021, den 02. september, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Løvenborg i Tribeca Nxt Door, på adressen Bisiddervej 16, 2400 København Nv.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, andelsværdi og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
5. Gårdlaug
6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
7. Forslag.
 - A. Bemyndigelse til omlægning af lån
 - B. Forlængelse af udlejningskontrakt med teleselskabet "3"
 - C. Vedtægtsændring vedr. EI- og VVS-tjek, herunder tilføjelse til vedtægternes §20 stk. 2.
 - D. Vedtægtstilføjelse, herunder ny § 11 A vedr. entreprisforsikring ved ombygninger (trukket)
 - E. Godkendelse af plan om helhedsrenovering af ejendommen (trukket).
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

Formand, Emil Jacobsen bød velkommen til de fremmødte.

15 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af i alt 23 andelshavere var repræsenteret. Dette svarer til en deltagelse på ca. 65 %.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Mikela Rowland fra Newsec A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen skulle være afholdt inden udgangen af april, men at dette ikke har været muligt grundet Covid-19 restriktioner. Dertil konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig for så vidt angår, de forslag der ikke handlede om vedtægtsændring. For vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer gælder det jf. vedtægternes §27 at mindst 2/3 af medlemmerne skal være tilstede og at 2/3 stemmer for forslaget. Idet deltagelseskravet ikke er opfyldt gælder følgende udklip fra samme bestemmelse i vedtægterne:

"Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer".

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Formand, Emil Jacobsen fremlagde bestyrelsens beretning for 2020, som er vedlagt som bilag.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 – Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2020, som viste et overskud på kr. 472.813., inden afdrag på prioritetsgæld, som af overskuddet udgjorde kr. 188.135.

Dirigenten oplyste, at der var lagt op til en uændret andelskrone og at den valuarvurdering, der blev udarbejdet inden 1. juli 2020, fastfryses indtil foreningen vælger at benytte en ny vurdering.

Årsregnskabet for året 2020 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 15.000 pr. kvm.

Dirigenten præsenterede bilag 4, som var medsendt indkaldelsen.

Ad 4 - Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer

Vedligeholdelsesplanen vil blive lagt ud på hjemmesiden. Alle kan tage et kig på den, og se hvad der ligger af fremtidige planer for ejendommens vedligeholdelsesstand og moderniseringer.

Ad 5 – Gårdlaug

Lea, som er repræsentant i gårdlauget fortalte at E/F Laugsgården har majoritet og derfor bestemmer (ca. 60 %). Det er kun E/F Laugsgården og A/B Løvenborg der deltager i møder. Andre ejendomme betaler bare. Hvis andelshaverne har forslag til ændringer i gården, skal de være velkomne. Der er likviditet opsparet i gårdlauget, så mulighederne er mange.

Følgende blev drøftet.

- Ønske om en trampolin til fornøjelse for de større børn og om indkøb af fælles grille.
- Beplantningen er ikke bliver passet og ukrudt fylder mere og mere. Gårdarbejderne har været hårde ved gården, men det er blevet bedre. Bestyrelsen er opmærksomme på at beplantningen skal blive bedre.
- Fliser på gangareal er endnu ikke udbedret.
- I planerne for gården er der indregnet nyt barnevognsskur, som kommer til at ligge ud for pizzariaet.
- Der blev spurgt til muligheder for et storskraldsrum og Lea fortalte at det ikke er lige til med alle de krav der stilles til et sådan og at gårdlauget derfor har valgt at beholde containeren, som kommer en gang om måneden.

Ad 6 – Godkendelse af budget 2021

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2021, som indebar en uændret boligafgift.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at de 375.000 kr. som foreningen afsatte til renovering af møntvaskeri i 2020 er flyttet til 2021 da pengene ikke blev brugt i 2020.

Til budgettet var der desuden en ændring idet forsikringen jf. bestyrelsens beretning er varslet op pga. foreningens skadeshistorik. Denne er ændret fra 55.000 til 80.200. Skiftet er sket i maj og foreningen vil derfor først mærke den fulde stigning i 2022.

Budgettet for året 2021 blev enstemmigt godkendt.

Ad 7 – Forslag

A. Bemyndigelse til omlægning af lån

Det foreslås, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse, også selvom dette kan medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen indebærer alene, at bestyrelsen kan handle, når det viser sig fordelagtigt på det finansielle marked ved eventuelle renteusving m.v. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning inden for samme finansieringsprofil.

Grunden til at man ønsker denne bemyndigelse er, at det finansielle marked er dynamisk og hurtigt skiftende marked, hvor det kan være en fordel at kunne slå til hurtigt for at opnå en

fordel for foreningen. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.

Da der ingen spørgsmål eller kommentarer var til forslaget, blev det efter en kort præsentation sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

B. Forlængelse af udlejningskontrakt med teleselskabet "3"

Vi har på vores tag to teleceller fra teleselskabet "3" (formelt OnTower Denmark ApS). Teleselskabet har desuden et loftsrums på Frederiksborgvej 48, som anvendes til teknik i forbindelse med telecellerne. I forbindelse med en udskiftning af cellerne til 5G ønsker "3" at forlænge den nuværende kontrakt med 10 år for at sikre deres investering i udskiftningen. Den nuværende 10-årige kontrakt udløber om et par år.

"3" betaler ca. 50.000 kr. om året i leje for at må have cellerne og loftsrumsrummet. Forlænger vi kontrakten vil det imidlertid betyde, at vi i 10 nye år er bundet til at have dem der, hvor vi så ikke kan ombygge 5. sal til fx lejligheder, udbygning af den underliggende lejlighed eller andet.

En andelshaver bemærkede at muligheden for en udbygning af den underliggende lejlighed er lille, da der er begrænsning på størrelse af lejligheder fra Københavns Kommune. Lejligheder må ikke være mere end 150 kvm. efter sammenlægning og det er derfor ikke et stort areal af loftet, underboen vil kunne indtage, idet den så vil blive for stor til, hvad Københavns Kommune kan godkende.

Det blev desuden bemærket at foreningen ikke skal have ekstraordinære udgifter, som følge af en aftalen med 3, når taget skal skiftes.

Der blev spurgt til om det ikke var en mulighed at flytte teknikrummet i kælderen. Det har bestyrelsen undersøgt og det er det desværre ikke.

Efter drøftelser for og imod, blev forslaget sat til afstemning.

To stemte nej, mens resten stemte ja. Bestyrelsen kan demed indgå aftale med "3".

C. Vedtægtsændring vedr. EI- og VVS-tjek, herunder tilføjelse til vedtægternes §20 stk. 2.

Vi indførte for nogle år siden, at man skulle få foretaget både el- og vvs-tjek ved salg af lejligheder. Desværre er der sket det, at tjekene bliver udført, men udbedringerne udebliver, hvorfor der stadig er risiko for vandskader og brandfare i lejligheder med ulovlige installationer. Derfor ønskes denne tilføjelse, som kræver, at lejligheden skal blive anmærkningsfri ifbm. salg.

"Alle anmærkninger i hhv. el- og vvs-tjek skal udbedres i forbindelse med salget. Det kan imellem parterne aftales, at køber overtager sælgers forpligtelse for udbedring af forholdende, men sælger afholder til enhver tid udgiften herfor."

Efter afklaring af spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

D. Vedtægstilføjelse, herunder ny § 11 A vedr. entreprisforsikring ved ombygninger

Vi har desværre haft en sag, hvor en andelshaver byggede om uden at tegne forsikring på arbejdet. Det betød en langstrakt sag, hvor foreningens forsikring skulle ind og dække for nogle skader, der var opstået. Det er ikke hensigtsmæssigt. Derfor denne nye vedtægt.

"Det påhviler den enkelte andelshaver at tegne selvstændig enterprisforsikring ved enhver ombygning, renovering eller forbedring, hvor andelshaver ændrer eller arbejder på bærende vægge, rørinstallationer (vandrette såvel som lodrette) samt ejendommens klimaskærm. Ved

enhver ombygning, renovering eller forbedring af en lejlighed, hvor enterprisesummen overstiger 100.000 kr., skal andelshaver kontakte bestyrelsen, som har bemyndigelse til at fastsætte kravene til andelshavers enterpriseforsikring."

Formanden meddelte at bestyrelsen ikke er klar til at stille forslaget, hvorfor de, efter nedenstående forklaring, trak det tilbage.

Foreningen har desværre en historik, hvor hverken håndværker eller andelshaver kunne holdes ansvarlig for en skade og foreningen dermed blev ansvarlig.

Bestyrelsen har snakket med forsikringsmægler og det er ikke helt lige til at stille krav om at andelshavere tegner en entrepriseforsikring. Der er ingen andelshaver, der ejer lejligheder – foreningens medlemmer har brugsret til foreningens lejligheder. Andelshaver kan derfor ikke tegne en entrepriseforsikring, det kan kun foreningen.

Det ændrer ikke på, at der er en problematik og derfor skal der ses på en løsning.

Som andelshaver skal man forholde sig til bygningsreglementer, der bl.a. stiller krav om at bruge autoriserede håndværkere.

I praksis kan forslaget ikke håndteres og derfor trækkes det.

Kontakt bestyrelsen, hvis man skal bygge om.
Vedledning i hvilke arbejder der kræver byggtilladelse, kan i øvrigt findes på Københavns Kommunes hjemmeside, her <https://www.kk.dk/byggetilladelse>

- E.** Godkendelse af plan om helhedsrenovering af ejendommen.
Forslaget blev trukket idet forslaget ikke var så langt/færdigudarbejdet, som bestyrelsen havde håbet. Forslaget vil blive taget op igen næste år, hvor foreningen igen kan søge om byfornyelsestilskud hos Københavns Kommune.

Ad 8 – Valg til bestyrelsen.

På valg som bestyrelsesmedlemmer var Emil Jacobsen, Lea Knudstrup og Sif Juhl Jacobsen. Desuden ønskede Freja Lerche at træde ud i igangværende valgperiode.

Emil Jacobsen ønskede at træde af som formand, men stillede op som menigt medlem. Mens Lea Knudstrup ønskede genvalg, var Sif Juhl Jacobsen ikke villig til genvalg.

Som ny formand blev Anne Bendtsen Pedersen valgt

Til bestyrelsen blev Emil Jacobsen, Nicolai Mantzius og Anne Marie Flyger valgt.

Som suppleant blev Casper Christiansen valgt som 1. suppleant og Sif Juhl Jacobsen som 2. suppleant.

Herefter består bestyrelsen af følgende medlemmer:

Bestyrelsesformand Anne Bendtsen Pedersen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Lea Knudstrup	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Emil Jacobsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem Nicolai Mantzius	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem Anne Marie Flyger	på valg i 2022

1. Suppleant Casper Christiansen på valg i 2022
2. Suppleant Sif Juhl Jacobsen på valg i 2022

Ad 9 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

1. Altanudvalget har arbejdet ihærdigt og præsenterede muligheder for altaner i ejendommen. Tegninger blev fremlagt. Disse vil blive udsendt når forslag om altaner skal på dagsorden på en kommende generalforsamling. Derefter blev finansieringsløsninger præsenteret.

Bestyrelsen har set på, hvad man som altankøber skal stige i husleje, hvis det skal finansieres 100% af andelshavere og det er omkring 800 kr. om måneden.

Dertil har bestyrelsen set på en løsning, hvor de, der får altan afholder halvdelen af udgiften og foreningen afholder den anden halvdel af udgiften, hvilket dermed vil resultere i en stigning på omkring 400 kr. om måneden. Bestyrelsen ønskede at høre generalforsamlingen om der var nogen der ikke var interesserede i altan, hvis det ville resultere i en stigning på 800 kr. om måneden.

De forskellige løsninger blev drøftet frem og tilbage og der var bred enighed om at forskellige finansieringsforslag var velkomne. Der blev stillet spørgsmål til om projektet kan delfinansieres af foreningen, når nu der er andelshavere, der ikke kan få altan.

Efter generalforsamlingen har dirigenten rådført sig med Newsecs byggeteam, som bl.a. rådgiver foreninger i byggesager omkring budgettering, udarbejdelse af forslag og finansiering. Byggeteamet har oplyst at man ikke kan stille de andelshavere der ikke kan få altan til last og at foreningen derfor ikke bør arbejde videre med en delvis finansiering ved foreningen. Det bør hedde sig at de der får altan, betaler herfor. Altanudvalget og bestyrelsen anbefales derfor at søge rådgivning, før der arbejdes videre med altanprojektet.

2. Der blev rejst spørgsmål om der var nogen der kunne tænke sig at stå for planlægning af fester og festlige sammenkomster og hertil meldte Sofie Jürs sig.
3. Lejligheder der sættes til salg bliver annonceret ved opslag i opgangene i en uge, hvor andelshaverne kan melde sin interesse for således at opnå forkøbsret. Forkøbsretten gælder dog kun andelshavere der er skrevet op på venteliste hos bestyrelsen.

Da der ikke var flere emner til behandling, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl 20.50 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Formandsberetning 2021

Det har jo, som alle nok har bemærket, været et lidt specielt år, hvor coronaen igen har sat dagsordenen, også for bestyrelsens arbejde, der har været meget virtuelt og med færre indsatser, end vi måske ønskede. Samtidig holder vi igen i år generalforsamlingen i efteråret i stedet for foråret, som vi plejer. Vi satser på, at vi næste år kan holde generalforsamlingen i april, som vi plejer.

Da vi i starten af året var usikre på, hvilken betydning blackstone-indgrebet ville have for vurderingen af vores ejendoms værdi, valgte vi i år ikke at få lavet en ny valuarvurdering, men at benytte forrige års værdisættelse, sådan som loven tillod det. Det gjorde vi ud fra den logik, at det koster i omegnen af 15.000 kr. at få vurderet ejendommen, og hvis vi alligevel havde tænkt os at fryse værdien i mindst 1 år, indtil vi havde en idé om, hvad den nye lovgivning ville betyde, så var det måske penge givet dårligt ud. Sidenhen er vi af foreningens revisor blevet oplyst, at andre foreninger er blevet vurderet til ca. 500 kr. mindre pr. kvm. som følge af lovgivningen. De seneste mange år har vi oplevet værdistigninger på vores ejendom som følger at stigninger på markedet i Nordvest generelt, der matcher eller overstiger dette. Det må derfor forventes, at værdistigningen fra 2020-2021 udligner de negative konsekvenser ved blackstone-lovgivningen. En ny bestyrelse for det kommende år, kan så beslutte sig for, om vi fortsat skal spare pengene til en valuar og fastholde vores værdi, eller få lavet en ny vurdering, som vi så kan vælge at anvende eller ej.

Tilbage i december fik vi sat nye låse på alle vores yderdøre, sådan at de nu kører på brikker i stedet for nøgler. Det gjorde vi, fordi flere klagede over, at de havde problemer med at bruge nøglerne, som man ofte skulle stå og dirke lidt for at få til at virke. Et eftersyn på cylindrene afslørede, at de var meget gamle og nedslidte, så uanset hvad, ville der formentlig have været en begrænset levetid tilbage på dem. Det kostede 37.000 kr. at skifte. Hvis man mister en nøglebrik, ringer man til viceværten og meddeler hvilken en farve brik, der er mistet. Det koster 50 kr. at få en ny brik.

Vi har igen i år haft problemer med vandskade. Det har de fleste i opgangen Rentemestervej 24 nok opdaget, hvor et sprunget vandrør på 4. sal har medført en meget dyr og besværlig række af skader i flere lejligheder i opgangen. Den tunge skadeshistorik førte til, at vores forsikringselskab, Købstædernes Forsikring, hævdede den årlige præmie fra 41.000 kr. til 153.000 kr. og en selvrisiko på 50-100.000 kr. Herefter sendte vi vores forsikring i udbud gennem vores forsikringsmægler, Willis, som fik et tilbud fra Tryg på 100.000 kr. i præmie og 6.000 kr. i selvrisiko, hvilket vi accepterede. Det er selvfølgelig positivt, at vi fik prisen ned, men alt andet lige kan vi nu se frem til at betale 60.000 kr. mere om året fordi vi har så mange skader.

Vi er p.t. i gang med at undersøge og arbejde på, hvad vi som forening kan gøre for at minimere vores skadeshistorik i fremtiden. P.t. er der et arbejde i gang i tre lejligheder, hvor samlinger i vandrørene skal efterses og skiftes. Det kan være, at der inden for de næste par år kommer til at skulle ske en udskiftning af samtlige overgange i alle lejligheder, hvor de lodrette stigestrengene går over i vandret. Udgiften hertil vil blive afholdt af foreningen. I fremtiden er det vigtigt, at vi alle husker på ikke at lave sjuskede løsninger i vores lejligheder, særligt når det kommer til ting, som har potentiale til at kunne skabe store skader. Hellere få en fagperson til at lave tingene end at risikere, at vi endnu en gang står i suppedasen. Vi ved alle godt, det er billigere at montere sit nye toilet selv, eller at sætte en brusekabine op, men går det galt, så går det rigtig galt - og der er kun fællesskabet i det her lokale til at betale regningen.

For at imødegå andre behov, vores dejlige ejendom måtte have, har vi også fået lavet en tilstandsrapport og ud fra den udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som skal hjælpe bestyrelsen med i de næste mange år at sørge for, at vi har en attraktiv og god ejendom - også til næste generation, der skal bo her. De væsentligste ting i tilstandsrapporten er klart ejendommens kælder, facade og tag.

I samme ombæring som tilstandsrapporten fik vi også lavet en ny energimærkningsrapport, som det er et lovkrav, at man får gjort hvert 10. år. Bygningen er stadig energimærke D.

Vi havde egentlig håbet, at vi i forrige måned kunne have lagt en plan for, hvordan vi ville hæve bygningen til energimærke C. Det skulle bl.a. ske med tilskud fra Københavns Kommunes

byfornyelse, hvor vi ville lave nyt tag med solceller og udskifte vores varmtvandssystem med et nyere setup, der kunne udnytte varmen bedre. Desværre løb tiden hurtigere end hænderne, der skulle udføre arbejdet, så vi nåede det ikke i år, men håber, det kan blive aktuelt til næste august, hvor der er ny deadline for at søge kommunens tilskud til næste års pulje.

Sidste år nævnte jeg i formandsberetningen, at der fortsat var eksempler på folk, som lejede deres lejligheder ud. Det viste sig sidenhen, at vi havde en hel lejlighed, som udelukkende blevet lejet ud med profit for øjemed. Andelshaver boede ikke selv i lejligheden, trods han påstod det modsatte. Vi satte ret hårdt ind her, hvilket førte til, at lejligheden blev solgt igen. Jeg vil igen i år gerne understrege, at enhver udlejning, helt eller delvist, kun må ske med bestyrelsens godkendelse. Udlejning af hele lejligheden er kun noget, der må ske undtagelsesvist og i en begrænset periode, hvis man fx skal til udlandet, indlægges længerevarende eller lignende. Ikke hvis man fx lige vil forsøge at bo sammen med sin kæreste et års tid eller to. Udlejning af et eller flere værelser skal følge Københavns Kommunes og lejelovens regler, som foreskriver, at det maksimalt må være halvdelen af lejligheden, der er lejet ud. Har man således fire værelser, må man leje op til to af dem ud. Har man tre værelser, må man kun leje ét værelse ud.

Et projekt, der har fyldt rigtig meget, er altanprojektet, som mest har været båret af altanudvalget. De er nu ved at nå ret tæt på målet, og senere på aftenen vil der blive præsenteret, hvad de tænker, der bliver den endelige løsning. Det bliver ikke i aften, vi skal stemme om dette dog, da vi stadig mangler en detaljeret finansieringsplan samt nogle andre tekniske detaljer. Men vi skal bruge jeres inputs til det sidste arbejde.

Af småting kan desuden nævnes:

4. Pizzeriaet er blevet solgt til en ny ejer, der har overtaget lejekontrakten pr. 1/9.
5. Vi arbejder på en mere permanent løsning til de defekte dørtelefoner i Frederiksborgvej 46. Problemer med bagdør i nr. 48, der ikke kan lukke, vil også blive fikset.
6. Husk at respektere både foreningens og gårdlaugets ordensregler, særligt i forhold til støj fra fx fester og andre sociale sammenkomster. Fester i gården skal slutte kl. 22.
7. Taget har det stadig med at være utæt hist og her. Ser du tegn på, at der kommer vand ind, så kontakt straks vores ejendomsservice, også uden for deres normale åbningstid.

Mvh

Emil Jacobsen

Formand for bestyrelsen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anne Bendtsen Pedersen

PID: 9208-2002-2-261093882933 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2021 kl.: 20:25:00
Underskrevet med NemID

Mikela Rowland

RID: 40151831 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2021 kl.: 15:07:56
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 92b054bfSnn243178745