

Referat af generalforsamling i festlokalet, tirsdag den 26. februar 2024 kl 19

16 lejligheder var repræsenteret, bestyrelsen har modtaget afbud fra seks lejligheder.

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

Rikke blev valgt som ordstyrer

Adam som referent

## **2. Bestyrelsens beretning**

Flemming afgav som formand årets beretning om bestyrelsens arbejde:

Endnu et år i Haraldsborg Årene ligner sig selv, og alligevel er hvert år forskelligt. Lad mig kort opsummere, hvad vi har lavet i bestyrelsen i år, og derefter gennemgå det hele lidt mere grundigt.

Vi har fire sager kørende i huslejenævnet – én i forhold til dørtelefonerne, tre i forhold til huslejestigninger og én i forhold til endnu en lejlighedsrenovering. Vi har planlagt og aflyst en gårdfest. Vi har holdt en ekstraordinær generalforsamling, blandt andet på grund af den aflyste gårdfest. Vi har lavet en ny hjemmeside. Beskæftiget os en del med bageren. Fået en ny ejendomsudvikler, Capital Invest, og holdt en del møder med dem. Fået ny rengøringservice og vicevært. Mistet vores navne på dørtelefonerne. Og endnu engang haft problemer med at holde varmen.

Derudover har vi forsøgt at følge med i forskellige enkeltbeboeres diverse sager og problemer med Deas, Capital Invest, rengøringsagenterne og hvad de ellers hedder – alle dem, der tjener på at tage sig af vores ejendom. Problemerne spænder fra blomsterbeskæring over husdyrluftning til overfyldte skralderum og for meget skrald fra de erhvervsdrivende.

Jeg siger helt bevidst "vores ejendom", da jeg mener, at dem, der "ejer en ejendom", er dem, der bor der; alle de andre passer den bare for os, og det betaler vi dem for – selvfølgelig.

Og på trods af de forskellige sager, som jeg nu vil gennemgå lidt grundigere, synes jeg, det er vigtigt at fremhæve, især i disse tider, at set fra bestyrelsens side bor vi et godt sted, i en god ejendom. Der er hele tiden sager og problemer, der skal løses, men vi finder løsninger. Vi har efterhånden fået et godt samarbejde med vores forskellige modparter og hjælpere, og de fleste beboere kommer godt ud af det med hinanden.

Jeg vil prøve at gå lidt dybere ned i de forskellige sager:

Huslejesagerne – hver gang vi får et ny varsel om huslejestigninger, sender vi dem automatisk ind til vores kontakt i LLO. Lige nu har vi følgende sager kørende i forhold til huslejestigninger: En i forhold til prisen for fjernaflæste varmemålere – som vi finder for høj. En i forhold til en

udregning af nye skatter og afgifter, hvor vi i samarbejde med en beboer blev opmærksom på nogle fejludregninger. En i forhold til nogle øgede omkostninger, hvor vi har gjort indsigelser over, at vi skulle betale for en del af stigningerne. Og endelig har vi stadig en indsigelse kørende i forhold til dørtelefonerne, hvor vi, og LLO, stadig mener, at det er for stor en andel af udgifterne til disse nye dørtelefoner, som vi er blevet pålagt. Lige nu mener Deas, at vi skal betale for halvdelen af udgifterne til dørtelefonerne. Dette mener vi ikke er rimeligt, og derfor ligger denne sag også i huslejenævnet.

Endnu en lejlighedsrenovering – lige lidt baggrund herfor. Det er lidt teknisk. I lejeloven er det således, at når en lejlighed, som er under den omkostningsbestemte lejelov, bliver ledig, kan udlejer renovere den for et større beløb, ca. en halv million, og derefter vælge at udleje den til markedsleje. Dette kaldes i dag for §19.2-renovering. Vi kan se, dette sker for alle lejligheder, der bliver ledige i Haraldsborg – og det betyder typisk, at huslejerne bliver tredoblede i forhold til de omkostningsbestemte lejer. Dette kan vi desværre ikke gøre så meget ved. Men vi kan bruge det. Det gælder således i lejeloven, at før udlejer må lave en sådan renovering, får beboerforeningen mulighed for at påpege generelle fejl og mangler ved ejendommen. Hvis huslejenævnet finder manglerne reelle, må udlejer ikke renovere lejligheden, før disse mangler er udbedret. Vi har derfor fra bestyrelsens side klaget over en stribe fejl og mangler: I bagtrappen ved Islands Brygge 19 er der et meget voldsomt angreb af skimmelsvamp. I Reykjaviksgade har der været en vandskade, som stadig ikke er gjort færdig. I Reykjaviksgade er der meget koldt varmt vand i hanerne. Massive problemer med varmeanlægget – det kommer jeg lige tilbage til. Mens varmemproblemet tilsyneladende blev løst i størstedelen af Haraldsborg, har den ene side af Islands Brygge 15 stadig problemer med at få varme på rørene. Blyglasruderne i flere af opgangene trænger til at blive renoveret; dette er blevet påpeget i flere år. Manglende tilsyn med røgalarmerne.

Alle disse ting er ting, som beboere allerede har klaget over eller påpeget, over for udlejer uden noget er blevet gjort; derfor har vi i bestyrelsen taget det op i forbindelse med renovering.

Aflyst gårdfest og ekstraordinær generalforsamling – Vi ville have holdt gårdfest i slut august, men da et par beboere mente, at bestyrelsen var ulovlig, og at det ville være at tage fra foreningens kasse, hvis vi afholdt gårdfest, besluttede vi i bestyrelsen at aflyse gårdfesten og i stedet indkalde til ekstraordinær generalforsamling for at sikre os, at bestyrelsen havde beboernes opbakning. Dette havde vi heldigvis.

Vi bruger stadig i bestyrelsen en stor del tid på at løse vores forhold til en enkelt beboer, men vi håber, at dette er ved at finde et passende leje.

Vi har brugt en del tid på bageren, kompressorer, lugten og æstetikken i gården. Det er især Michala, der har taget et stort slid med omkring dette. Vi er i dialog med beboeren, men mere om dette under punktet om bageren.

Vi har nu fået en ny ejendoms bestyrer; den tidligere Thylander-gruppen er blevet udskiftet med Capital Invest, og selvom det stadig er en modpart, og vi ikke altid har Sam faldende interesser, er det meget tydeligt for os, at det virker meget bedre i dag. Vi har holdt adskillige møder med dem og har i det hele taget en løbende kontakt, som især kom os til gavn, da varmen endnu engang forsvandt.

Og lad os bare komme ind på det – endnu engang forsvandt varmen, da kulden satte ind. Dette er et problem, som vi har oplevet i flere år, men mest tydeligt de sidste par år. Det virker som om, at når kulden rammer, kan anlægget, måske fordi det ikke er ordentligt vedligeholdt, ikke følge med. Så snart vi begyndte at høre om det fra beboere, og selv mærkede det alt efter, hvor vi bor i ejendommen, kontaktede vi udlejer. Dette var i starten af ugen, og de prøvede at løse det, mens vi andre blev koldere og koldere. Fredag eftermiddag kunne jeg se, at de var gået hjem uden problemet var løst. Og vi greb derfor i weekenden fat i Capital Invest og sagde, de var nødt til at løse det nu, da vi som bestyrelse ikke kunne tage ansvaret for, at især ældre beboere sad i stadig koldere lejligheder. Da vi truede med at indkalde politi og presse, begyndte der at ske noget; blikkenslageren kom ud igen, og de fik indkøbt 40 varmeblæsere. Og om mandagen fik de lidt mere styr på det. Jeg tror ikke, det er sidste gang, vi oplever dette, men lad os tale om det, når vi når til det punkt på dagsordenen.

For lige at afslutte vores samtaler med Capital Invest håber vi også, at det lykkes os at få vores navne tilbage på dørklokkerne; i hvert fald er min nabo træt af at modtage mine pakker og gæster.

Vi er også i løbende kontakt med rengøringsagenterne, og bare det, at vi får svar tilbage på vores henvendelser, er et kolossalt fremskridt. Vi har haft problemer med snerydning, men det burde også være forbedret nu.

Vi åbner i dag for vores nye hjemmeside for beboerne i Haraldsborg. Det er Adam, der har taget slæbet med dette, og også en stor tak til ham for det. Vi taler også om dette om lidt.

Endelig skal jeg her til sidst endnu engang understrege, hvor vigtigt det er for bestyrelsen, at hvis I retter henvendelse til udlejer, at I cc'er bestyrelsen. Det er den måde, vi bedst kan følge med i, hvad der foregår i alle hjørner af Haraldsborg.

Til allersidst skal jeg sige velkommen til nye beboere i Haraldsborg. Hvis det går jer som det også er gået andre, bliver I her i mange år, fordi stedet er dejligt.

Beretningen kan også ses på hjemmesiden:

<https://www.haraldsborg.dk/bestyrelsens-beretning-paa-generalforsamling-2024/>

### **3. Forelæggelse af regnskab**

Rikke forelagde årets regnskab, som er godkendt af revisor Bo, som tog ordet og roste bestyrelsens nøjsomme arbejde, men opfordrede til at bestyrelsen igangsætter flere aktiviteter, så vi kan få glæde af de penge vi har stående. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **4. Capital Invest**

Flemming orienterede om de nye forvaltere af ejerskabet af ejendommen, som har overtaget efter Thylander gruppen. Det er bestyrelsens opfattelse, at de nye ejerskabsforvaltere, Capital Invest, er betydeligt nemmere at samarbejde med end de forrige, og deler ønsket om en veldrevet ejendom med os. Samarbejdet fungerer relativt smidigt med jævnlige møder og mails, også på trods af at der er naturligt modsatrettede interesser i forhold til f.eks. huslejestigninger.

### **5. Varmeanlægget**

Flemming fortalte om vinterens problemer med varmeanlægget, og om hvordan ejendommen stod uden opvarmning i de strengeste frostdage omkring jul. Arbejdet med at få det udbedret kom først op i omdrejninger, da beboerrepræsentationen måtte true med at gå til pressen, men så tog Capital Invest også sagen op, delte varmeblæsere ud i ejendommen til de ældste og svageste beboere og har givet 200 kroner i akkord til samtlige lejligheder for den manglende varme.

Der er fortsat problemer i nogle opgange med at få temperaturen op, i nogle lejligheder kan der ikke varmes højere op end til 18 grader. Ejendommens svaghed er det forældede og enstrengede varmesystem og vi må forvente, at der måske allerede i det kommende år vil blive taget initiativ til en renovering af dette til et tostrengt varmesystem. Det bliver et meget omfattende projekt, og kommer til at kræve en betydelig indsats også fra beboerforeningens side.

### **6. Medlemskab af LLO (Lejernes Landsorganisation)**

Ejendommens beboere har nu været medlemmer af LLO i to år. Bestyrelsen er ikke særlig imponeret over LLO's indsats, men det er en stor fordel at alle beboere kan benytte sig af deres rådgivning og derigennem få løst spørgsmål vedrørende deres ejede lejemål. Beboerforeningens fokus er på fællesområderne og den generelle vedligeholdelse af ejendommen. Der er således både godt og dårligt at sige om medlemskabet, og det blev lagt op til debat om medlemskabet skal fortsætte. Flere beboere sagde, at det måtte være op til bestyrelsen at vurdere om medlemskabet giver mening, og der er enstemmigt flertal i bestyrelsen for at fortsætte som medlemmer af LLO. Det blev derfor besluttet at fortsætte, det tages op til evaluering igen på generalforsamling om to år.

### **7. Beboerlokalet**

Beboerlokalet tilhører ejendommens beboere og rummer et stort potentiale. Desværre henstår det i en dårlig stand, og trænger til istandsættelse og akustisk dæmpning. Den ringe stand afspejler sig også i, at det kun har været udlejet 3 gange i det forløbne år. Der viste sig stor interesse i at komme i gang med sådan et projekt så lokalet kan blive brugt mere og bedre, og det blev besluttet ved generalforsamlingen at give gruppen et foreløbigt budget på 30.000 kroner til forbedringer af lokalet. Arbejdsgruppen består af: Mia, Rikke, Katrine, Vipper, Michala og Susanne.

### **8. Indkommende forslag.**

Formanden refererede kort et dokument, som var afleveret af Jane som indkommende forslag. Da Jane dog ikke var til stede til at kvalificere og uddybe forslagene og der ikke kunne identificeres konkrete forslag i teksten, blev det besluttet at gå videre.

## **9. Valg af bestyrelse**

Flemming, Susanne og Adam genopstiller

Rikke og Michala stiller sine poster til rådighed især også med henblik på at få nogle af de nyere beboere ind i bestyrelsen. På den baggrund opstillede Katrine Guld og Sofie Olesen til bestyrelsen og blev valgt. Bestyrelsen består derfor nu følgende fem beboere: Flemming, Susanne, Adam, Katrine, og Sofie.

## **10. Valg af en bestyrelsessuppleant**

Nikolai blev valgt som suppleant sammen med Rikke og Michala.

## **11. Valg af revisor**

Bo blev valgt igen til revisor og Anders som revisorsuppleant

## **12. Evt.**

På opfordring fra beboere, blev det understreget, at man ifølge beboerforeningens ordensregler ikke må lufte husdyr, herunder katte i gården. Bestyrelsen kan ikke påtage sig at agere vagtkorps, men beboerne opfordres til at overholde ordensreglerne.

## **Bagerens udluftning og opstilling imod gården**

Michala orienterede om dialogen med bageren om inddækning og støjdemping af deres varmepumper og øvrige aggregater i vores fælles gård. Beboerforeningen har i flere år presset på for at finde en løsning.

Bageren har udtrykt ønske om at opstille nyt/yderligere ventilations-aggregat i gården i stedet for at bruge skorstenen. De ønsker, at opføre et skur i hjørnet, som inddækning af deres anlæg. Beboerforeningen er i dialog med dem, men vores holdning er at vi gerne vil undgå at skur-areal afsættes til erhverv/'privatiseres'. (Der er et loft for hvor meget skur der kan bygges i en gård). Bestyrelsen foretrækker, at der findes en løsning, hvor ventilationen integreres i bygning/facade/skorsten og hvor lyddæmpning prioriteres. Dialogen fortsætter, og beboerne vil blive orienteret om nye udviklinger.

Beboeres klager over støj eller andre gener fra bagerens udendørs aggregater kan sendes til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk), att. Kamilla Bløndal Jensen.

## **Hjemmeside for beboerforeningen**

Adam orienterede om beboerforeningens hjemmeside, hvor man kan finde dokumenter og referater fra beboerforeningen. Hjemmesiden findes på [www.haraldsborg.dk](http://www.haraldsborg.dk)