



KØBMANDSBO

VM/- 01.06.2018

REFERAT

GENERALFORSAMLING 31. MAJ 2018

Den årlige generalforsamling i **Foreningen Købmandsbo** blev afholdt 31.05.2018 kl. 18,00 - 19,30 i Pavillonen med 37 deltagere - 31 beboere og 6 eksterne.

Generalforsamlingen omfattede også **KHK's Legat** med ejendommen "Købmandsbo", **Herfurths Legat** og **Schneiders Mindelegat**.

Formanden, **Vagn Mørup (VM)** bød velkommen og meddelte, at bestyrelsen iom. vedtægtens § 17 havde udpeget **Ruth Sloth Frederiksen**, statsaut. revisor (og medlem af Foreningen) til dirigent.

Dirigenten fastslog at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med henvisning til opslag i ejendommen og på Foreningens hjemmeside 26.04.2018 og med fornyet opslag 14.05.2018 med dagsorden iht. vedtægtens § 19.

Alle medlemmer af Foreningen Købmandsbo har stemmeret, og det gjaldt 31 af de tilstedeværende - 25 beboere og 6 eksterne - samt 5 fuldmagter til bestyrelsen. - 36 stemmer i alt.

1. BERETNING OM FORENINGENS VIRKSOMHED I DET FORLØBNE ÅR.

VM aflagde på bestyrelsens vegne beretning, der omfattede **Foreningen Købmandsbo** og de af Foreningen administrerede legater.

A. Økonomi: Reviderede årsrapporter for 2017 for **Foreningen Købmandsbo** og **KHK's Legat** - begge uden forbehold - blev fremlagt 14.05.2018 sammen med de ved generalforsamlingens start omdelte interne driftsregnskaber for 2017 og -budgetter for 2018.

De interne driftsregnskaber er udarbejdet ud fra vores eget bogholderimateriale og afstemt med årsrapporterne..

* **Foreningen Købmandsbo** fik et overskud på 89 t.DKK - budgetteret med +71 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.532 t.DKK (9.443 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev gennemgået mere detaljeret under punkt 2.

For 2018 er der budgetteret med et overskud på 66 t.DKK, og driftsbudgettet blev gennemgået detaljeret under punkt 3.

* **KHK's Legat** endte med et underskud på 56 t.DKK - budgetteret med -52 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.368 t.DKK (9.425 t.DKK)

Driftsregnskab og status blev gennemgået mere detaljeret under punkt 2.

- ▣ Købmandsbo
- ▣ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106 C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12

44

For 2018 er der budgetteret med et overskud på 28 t.DKK, og driftsbudgettet blev gennemgået detaljeret under punkt 3.

* **Herfurths Legat** uddeles årligt til 3 beboere som livsvarig ydelse.
Legatet har en beskeden kapital på 66 t.DKK og uddelte i 2017 i alt 12 t.DKK

* **Schneiders Mindelegat** indgår i Foreningen Købmandsbos årsrapport, og har en egenkapital på 527 t.DKK.

B. Ejendommen "Købmandsbo": Driftsresultatet endte også i 2017 med et overskud: 25 t.DKK mod et budgetteret overskud på 49 t.DKK.

For 2018 budgetteres med et overskud på 153 t.DKK, og det forbedrede resultat skyldes stort set alene en regulering af basishuslejen fra 01.07.2017 ved genudlejninger.
Det er dog stadig en meget lav husleje, der ligger på ca. det halve af gennemsnittet i København

Budgettet blev detaljeret gennemgået under punkt 3.

C. Vinduesudskiftning mod øst: Som planlagt foretog tømrerfirmaet JTAS Entreprise i 4. kvartal 2017 en stikprøvekontrol af 7 vinduesfag vedr. træværk, beslag og kitning.
Rapporten fastslog, at vinduerne overvejende er i dårlig stand med vinduerne i A mere medtagne end i B og C - med store forskelle fra værende i god stand til meget dårlig - og arkitekt H.J.Uttrup som rådgiver var enig i rapportens konklusioner.

Erfaringerne fra vinduesudskiftningen mod Frederikssundsvej i december 2016 og marts 2017, hvor omkostningerne til renovering/reparation af træværk, beslag og kitning med efterfølgende malerarbejde på det nærmeste ville være på niveau med omkostningerne til en udskiftning, førte til, at bestyrelsen på sit møde 23.11.2017 besluttede at udskifte vinduerne i de 30 lejligheder ud mod øst (haven).

På sit møde 22.03 2018 besluttede bestyrelsen at udvide projektet med vinduerne i de 3 opgange - 15 stk. 2-fags.

Der har siden maj 2017 været arbejdet med at undersøge og forhandle med nogle vinduesproducenter, og efterfølgende forhandlet med 2 tømrerfirmaer om arbejdets udførelse i hovedentreprise.

Resultatet er blevet valg af JATS Entreprise som hovedentreprenør og af Linolie Vinduer ApS som leverandør af rigtige sprossede vinduer af kærnefyrrertræ med 10 års garanti - som vinduerne fra 1931 og gulvene i lejlighederne - og med visse forbedringer vedr. lyd og sikkerhed blev den endelige kontrakt på 1.530 t.DKK inkl. moms.

Med skyldig hensyntagen til produktionstid og sommerferie forventes start af montagearbejdet omkring 1. oktober i år.

Sideløbende med disse forhandlinger har Byggeteknisk Afdeling fra Grundejernes Investeringsfond været inddraget, dels som en slags rådgiver og dels fordi de skal give deres OK til både ejendommens stand og til vinduesprojektet, for at GI kan yde lån til investeringen.

Der er efterfølgende afleveret ansøgning til GI om lån til den samlede investering i form af et 30-årigt

lån med en fast rente på 2,0% p.a. og med de første 10 år afdragsfrie - og uden afgifter og gebyrer. Vi har ikke kunnet finde et bedre alternativ.

GI meddelte pr. telefon for et par dage siden, at GI er indstillet på at yde det ansøgte lån, og skriftligt lånetilbud i den sammenhæng blev modtaget i forgårs og godkendt af bestyrelsen på vort møde lige inden generalforsamlingen.

Nu skal vi så have Civilstyrelsen ind over til godkendelse af udstedelse af et pantebrev over for Grundejernes Investeringsfond.

Der har sådan set været teknisk rådgivning undervejs i processen - arkitekt H.J.Uttrup og GI's Byggetekniske Afd. - vedrørende de valgte vinduer og træ kvalitet - lærketræ kontra fyrretræ - og GI foretager afslutningsvis en gennemgang af det færdige arbejde for at være sikker på, at det er udført i om. producentens anvisninger,

Der er derfor ikke indgået aftaler om yderligere bygherrerådgivning, og **Anders Færch-Jensen (AF-J)** har været inddraget i den afsluttende kontraktforhandling med JATS Entreprise.

Med den ekstra lyd laminering af ruderne vil lyddæmpningen være på niveau med nuværende vinduer med forsatsruder.

Bestyrelsen har i lighed med vinduesudskiftningen mod Frederikssundsvej valgt en 20-årig afskrivningsperiode, svarende til 78 t.DKK på årsbasis, hvortil kommer en årlig renteudgift på 31 t.DKK. Begge poster vil indgå i ejendommens driftsregnskab.

C. TV, radio mv.: Nuværende kontrakt med YouSee om den store pakke blev efter langvarige forhandlinger underskrevet 16.04.2016 og er gældende for en 3-årig periode.

Der er siden kommet lovkrav om, at beboere skal have mulighed for selv at kunne sammensætte deres egen programpakke, og da bestyrelsen har de samme intentioner, blev aftalen sagt op i januar 2018 til ophør pr. 30.06.2019.

Aftalen er juridisk bindende til denne dato.

Der er startet dialog med YouSee om alternativer, også for at kunne udnytte vort nye dualanlæg - udført u/b i 2016 som modydelse for at indgå en 3-årig aftale.

Et første oplæg fra YouSee går på en aftale med YouSee's lille pakke på foreningsbasis med individuelle tillæg efter eget valg - TV-kanaler, streaming, Netflix - og vi holder internet uden for, da det i forvejen kører på individuelle aftaler.

Den hidtidige arbejdsgruppe - **Leif Christiansen** og **VM** - er blevet udvidet med **AF-J**, og den går i gang her ved halvårsskiftet mhp. at finde fornuftige og fremkommelige løsningsforslag til fælles TV, radio mv. fra 1. juli 2019.

Et oplæg vil blive præsenteret på et beboermøde i slutningen af 2018, og dette oplæg vil også tage fat på, hvad der skal ske med de 5.800 DKK, det koster på årsbasis for hver enkelt tilslutning til YouSee og som bliver betalt via huslejen.

VM ser gerne, at en del af beløbet anvendes til dækning af stigende omkostninger.



D. Nye lejere: I løbet af 4. kvartal har vi haft 3 interne flytninger:

- * Ubol & Flemming Frank Nielsen fra 106 C. 1.th. til 106 A. 4.tv.
- * Winnie Nissen & Sven Hansen fra 106 C. 3.th. til 106 A. 2.tv.
- * Solveig & Hans Kiil-Nielsen fra 106 B. 1.tv. til 106 C. 2.th.

og 5 lejligheder har fået nye beboere i samme periode plus januar 2018:

- * Anne Holmehave i 106 B. 1.tv.
- * Bente & Anders Færch-Jensen i 106 C. 1.th.
- * Bolette Bjorholm & Jan Eilvig i 106 C. 3.th.
- * Lone Milling-Rohleder i 106 C. st.tv.
- * Vibeke Hauge i 106 A. 1.th.

Det har givet en hel del ekstraarbejde med istandsættelser og papirarbejde i form af udflytnings- og indflytningsrapporter, og har da også kostet en del mere end budgetteret.

Vi har normalt 0-1 flyttelejlighed om året og 2 ind imellem.

E. Husorden: Med nogle års mellemrum bliver "Husorden og beboerinformation for "Købmandsbo" revideret og ajourført, og der kommer en ny udgave med virkning fra 01.07.2018 i løbet af juni måned til afløsning af gældende pr. 01.01.2017.

Væsentligste ændring er en bestemmelse om Airbnb og lign. for at undgå erhvervsmæssig brug af de enkelte lejemål.

F. Persondataloven: Eller persondataforordningen eller databeskyttelsesforordningen som den oftest omtales trådte i kraft 25.05.2018, og den gælder også for Foreningen Købmandsbo.

Administrator Jane Bannow (JB) gav en orientering om de 5 grupper, som Foreningen har med at gøre:

- * Medlemmer: Medlemskort med adresser opbevares i aflåst arkiv.
- * Ansøgere til en lejlighed :Personlige oplysninger om uddannelse mv. opbevares i aflåst arkiv.
- * Beboere : Huslejekontrakt og oplysning om den bankkonto, der indbetales husleje fra (og til f.eks tilbagebetaling af varmepenge mv.)
- * Bestyrelse : Adresse og cpr-nummer - krav fra Civilstyrelsen og bank.
- * Ansatte (alene JB) : Adresse og cpr-nummer - krav fra Skat.

Det er således overkommeligt at efterleve forordningens bestemmelser, da kun ganske få personer er berørt pga. lovkrav, og der er ingen "følsomme" data i relation til medlemmer eller beboere, og Ingen data er tilgængelige via nettet.

Det overvejes at nedskrive ovenstående sammen med angivelse af, hvornår data bliver slettet.

G. Kommunikation: JB meddelte, at fra 01.01.2018 foregår korrespondance med beboere digitalt jf. huslejekontraktens §11 eller efter aftale - og dette kan også aftales på frivillig basis fra 01.01.2018.

JB vil sende et brev ud til alle beboerne - via mail - om dette med anmodning om at bekræfte skriftligt. Er der en enkelt eller to uden internet, får de almindeligt brev omdelt.

H. Loftprojekt: Kaj Winther Hansen (KW), 106 A. 4.th., har forespurgt til mulighederne for at indrette en ekstra stue på loftet til sin lejlighed.

Dette vil medføre inddragelse af et loftsrum mod gården til formålet, trappe fra lejligheden op til loftsrummet, isolering, el- og vvs-arbejde og vinduer i taget (kan ikke ses fra gården).

KW vil stå for myndighedsbehandling, projektets gennemførelse og afholdelse af samtlige omkostninger, og således uden omkostninger for ejendommen

KW har i øvrigt erfaring med gennemførelse af lignende projekter i fm. tidligere lejemål i København.

Bestyrelsen har drøftet sagen indgående og haft møder med KW og nåede til den konklusion, at et sådant projekt var værdiskabende for ejendommen.

Bestyrelsen har derfor - efter at have sikret nyt loftsrum til de pågældende - givet tilsagn om, at KW kan gå videre med projektet: detailprojektering og myndighedsgodkendelse.

Bestyrelsen har endvidere betinget, at vi som en del af projektet kan tilknytte en bygherrerådgiver, der skal sige god for projektet, følge arbejdet og sige god for det endelige resultat i relation til myndighedsgodkendelsen og byggetekniske forhold, krav og bestemmelser.

Bestyrelsen er opmærksom på, at andre beboere på en 4. sal kan ønske det samme, og også her vil der være en velvillig indstilling fra bestyrelsen ud fra samme forudsætninger som i det foreliggende projekt.

KW omdelte et "perspektivsnit" udarbejdet af den arkitekt, som KW har knyttet til projektet, og fortalte mere detaljeret om projektet, herunder at bruttoarealet vil komme op på ca. 100 m², og at investeringen vil udgøre ca. 500 t.DKK, da KW vil udføre en del af arbejdet selv bistået af håndværkskyndige venner.

Tom Allersted udtrykte nogen bekymring over et forventet støjniveau ifm. arbejdets gennemførelse og efterfølgende trafik fra lejligheden op til det nye lokale - og henviste til ejendommens alder og lydforhold

VM meddelte på forespørgsel, at huslejen for de ekstra m² lægges oven i nuværende husleje ved genudlejning ud fra gældende basishusleje. Iflg KW bliver lejligheden på ca. 100 m² brutto.

I. Afrunding: Foreningen Købmandsbo har fra stiftelsen 16. december 1852 været et understøttelses-selskab, og lejlighederne i ejendommen "Købmandsbo" var fra starten i 1931 friboliger.

Beskatningskrav af fri bolig medførte, at der blev indført huslejebetaling i 1985 - 715 DKK mdl. for en 2-værelses og 938 DKK for en 3-værelses.

Faldende renteniveau og stigende omkostninger har gennem årene medført stigninger til nuværende huslejer.

Det er fortsat bestyrelsens mål, at huslejerne skal være på et lavt niveau - vi plejer at sige, at man skal have råd til at bo her, selv om man kun har sin folkepension.

Bestyrelsen bestræber sig på - godt bistået af administrator - at sikre, at "Købmandsbo" er et godt og trygt sted at bo og være, og at bygninger, lejligheder, installationer, fællesfaciliteter og arealer er i god og tidssvarende stand - og i den sammenhæng en stor tak til de af beboerne, der bidrager aktivt til opfyldelse af dette mål.

Det er også et mål at have balance i økonomien, således at den samlede egenkapital som minimum ikke forringes.

Der var ikke yderligere spørgsmål og kommentarer, hvorefter **dirigenten** erklærede, at beretningen var taget til efterretning.

2. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORTER TIL GODKENDELSE.

Med udgangspunkt i de interne driftsregnskaber - fremlagt og omdelt - gennemgik næstformand **Kirsten Sørensen (KS)** driftsresultatet for **Foreningen Købmandsbo** og **KHK's Legat** og omtalte visse statusposter i de godkendte årsrapporter for 2017 - som ligeledes har været fremlagt.

A. Foreningen Købmandsbo: Der er fortsat et meget lavt renteniveau, så derfor stort set uændrede renteindtægter.

Omkostningerne omfatter gage og kontorhold, revision samt møder og beboeraktiviteter: nytårsfest., skovtur, brunch ved runde fødselsdage, beboermøde, julebanko, sangaftener og KKK-møder.

Årets overskud på 89 t.DKK er overført til egenkapitalen på 9.532 t.DKK, der igen er anbragt i lange obligationer.

B. KHK's Legat: I takt med afdrag på lånet til Grundejernes Investeringsforening falder legatets obligationsbeholdning tilsvarende og dermed også renteindtægterne..
Legatet fik et samlet underskud på 56 t.DKK mod et budgetteret resultat på -52 t.DKK.

Status er på aktivsiden opdelt i bundne og frie midler, hvor de bundne midler kun kan røres efter tilladelse fra Civilstyrelsen.

* De bundne aktiver består af ejendommen "Købmandsbo" med en nettoværdi på 9.524 t.DKK, lange obligationer for 2.475 t.DKK, likvider med 204 t.DKK og en negativ mellemregning med frie midler på 1.177 t.DKK.

* Den disponible kapital består af obligationer og likvider med 350 t.DKK og samme mellemregning med 1.177 t.DKK.

Legatets underskud er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.368 t.DKK

C. Ejendommen "Købmandsbo": Også i 2017 lykkedes det at få et beskedent overskud på 25 t.DKK på ejendommens drift på trods af ekstra mange omkostninger til flyttelejligheder - lidt mindre end det budgetterede resultat på 49 t.DKK.

Denne meromkostning blev i nogen grad opvejet af besparelser og udskydelser på andre områder.

D. Indstilling: KS indstillede på bestyrelsens vegne de reviderede og underskrevne årsrapporter for 2017 til generalforsamlingens godkendelse.

Dirigenten konstaterede, at årsrapporterne var godkendt enstemmigt med applaus, da der ikke var spørgsmål eller kommentarer.

3. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2018.

Driftsbudgetter for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat har været fremlagt og var omdelt ved starten af generalforsamlingen.

Stort set alle aktiviteter, indtægter og udgifter fremgår af de enkelt bilag for både regnskaber for 2017 og budgetter for 2018.

VM henviste til disse bilag, der blev summarisk gennemgået efterfølgende.

A. Foreningen Købmandsbo: Der er regnet med samme aktivitetsniveau som i 2017, og det giver et budgetteret overskud på 66 t.DKK.

Der er heller ikke for 2018 indregnet overførsel til KHK's Legat, og der forventes heller ikke nogen kursgevinst på obligationsbeholdningen.

B. KHK's Legat: Legatets driftsbudget ender med et overskud på 28 t.DKK, hvilket stort set alene skyldes et forbedret resultat for ejendommen.

Obligationsbeholdningen er reduceret med ca. 700 t.DKK til dækning af afdrag til GI og udligning af medlemregning med Forening Købmandsbo (vinduesudskiftning mod Frederikssundsvej) og dermed også reduceret renteindtægt.

Heller ikke her er der regnet med kursgevinster.

C. Ejendommen "Købmandsbo": Ejendommens driftsbudget udviser et overskud på 153 t.DKK, der helt overvejende skyldes reguleringen af basishuslejen ved genudlejning til 600 DKK pr. m² fra 01.07.2017 - som altså stadig er en meget lav husleje i København.

Derudover er der selvfølgelig en besparelse på flyttelejligheder, hvor der har været 2 i januar 2018 mod 6 i hele 2017.

Vinduesudskiftningen mod øst vil først for alvor belaste regnskabet i 2019, når der indregnes afskrivninger og renteomkostninger for hele året.

D. Indstilling: VM indstillede på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen tog driftsbudgetterne til efterretning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorefter dirigenten konstaterede, at driftsbudgetterne for



2018 var taget til efterretning - med akklamation.

4. INDKOMNE FORSLAG.

Antageligt foranlediget af indbrud natten til 6. februar i år i 106 A. st.tv. har **Martin Rønsholt**, 106 C. 4.tv. genfremsat sit forslag fra generalforsamlingen 19.05.2009 vedr. **sikkerhedsforanstaltninger**.

Forslaget blev dengang forkastet med 3 stemmer for, 2 stemte blankt og 36 stemte imod.

Det genfremsatte forslag har været fremlagt sammen med regnskabsmaterialet, og **dirigenten** læste forslaget op (kan ses på hjemmesiden ifm. referatet fra generalforsamlingen i 2009)

Bestyrelsens begrundelse for at afvise forslaget - og altså anbefale at stemme nej - er de samme som i 2009 og kan suppleres med:

- * at der er monteret ekstra blik i de 3 hoveddøre.
- * at vinduerne i kælderen fungerer som nødudgange og derfor ikke må spærres af.
- * at der er/bliver monteret PN sikringsbeslag med spærre i de nye 2-fags vinduer, hvilket besværliggør/forsinker ved et eventuelt indbrud.
- * at fotoovervågning ikke er særligt effektivt til forebyggelse og genkendelse.
- * at det anbefales, at der installeres en ekstra lås på entredør og køkkendør - rigellås.

I øvrigt er det så vidt vides første gang i ejendommens 86-årige historie, at der er foretaget indbrud udefra.

Samtlige 36 stemmer stemte nej til forslaget, der således var forkastet.

5. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

Kirsten Sørensen og **Vagn Mørup** var på valg efter tur, og bestyrelsens foreslog genvalg.

Carl Ejler Jensen trådte ud af bestyrelsen ved årsskiftet i fm. fraflytning, og **Hans K. Kiil-Nielsen** valgte at træde ud af bestyrelsen efter bestyrelsesmødet 22.03.2018.

Bestyrelsen foreslog nyvalg af: **Bente Iversen**, 106 C. 2.tv. og af **Anders Færch-Jensen**, 106 C. 1.th. Begge har været involveret i bestyrelsens arbejde i de seneste 2 måneder.

Dirigenten fastslog at alle 4 var hhv. genvalgt og nyvalgt - med akklamation.

6. VALG AF REVISOR.

Bestyrelsens forslag om genvalg af **Grant Thornton** blev fulgt.

7. EVENTUELT.

* **Winnie Nissen & Sven Hansen** har sammen med **Nete Mørup & VM** planlagt den årlige skovtur, og **VM** orienterede nærmere om skovturen, der finder sted **11. juni 2018** med afgang fra Købmandsbo kl. **9,30**.

Turen gå i år til Refshaleøen med bus - men offentlige denne gang med godtgørelse af omkostninger til busbilleter- hvor en guide tager os med rundt på Holmen i en godt 2 timers spadseretur og fortæller om gammelt og nyt.

Frokost hos Aamanns, havnebus til Nyhavn hvor vi slutter af med en kanalfart.

Der kommer opslag med flere detaljer i løbet af et par dage, og **tilmelding** på listen i Mellemgangen

* **VM** henstillede, at er der ønsker i relation til beplantningen i haven, så sig det til enten **Jane** eller **Nete**, der har det overordnede ansvar og tager stilling til tingene (så vi undgår selvtægt).

Der var ikke flere, der ønskede ordet, således at **dirigenten** erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

VM sluttede af med at sige tak til **dirigenten** for en god, venlig og myndig ledelse af aftenens vel overståede generalforsamling og med en tak til de fremmødte - dejligt at se så mange til GF.

Derefter stod traktementet på de traditionelle frikadeller med kartoffelsalat. **Tak for i aften.**

Vallensbæk Strand, 4. juni 2018



Ruth Sloth Frederiksen, dirigent

København 1. juni 2018



Vagn Mørup, formand, referent

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig uændret med **Vagn Mørup** som formand, **Kirsten Sørensen** som næstformand og med **Lone Hauge, Bente Iversen** og **Anders Færch-Jensen** som medlemmer.

14