

Bestyrelsesmøde i ejerforeningen Benzons Fabrikker d. 11. September 2012.  
Til stede: Morten Hemmingsen (MH), Peter Sextus (PS), Stefan Black (SB) og Mie Gøde Andersen (MGA).  
Fraværende: Dea.....()

Der har været problemer med et hvepsebo i en af plantekasserne ved sandkassen. Der er blevet sprøjtet og hvepseboet er nu væk.

MH oplyser at ordensreglementet er blevet distribueret til alle nuværende lejere. I fremtiden vil ordensreglement udleveres, som en del af materialet til nye lejere.

Der er bestilt rullegræs og et kirsebærtræ til det firkantede areal over mod fodboldfabrikken til levering i oktober. Københavns Energi betaler for rullegræsset, da de er ansvarlige for reetablering af arealet. Ejerforeningen betaler for kirsebærtræet.

Der kører syn og skøn sag over for Kornerup (overflader i opgange, knirkende/gyngende gulve og problemer bagfald i badet/afløbsrenden) og Kant arkitekter (MH sender oplysninger om denne til bestyrelsen). To runder med syn og skøns mænd har fundet sted og en 3. runde vil komme. I første og anden runde er der blevet kigget på knirkende/gyngende gulve og bagfald. 3. runde vil fokusere på problemer med brusehoveder, samt gulve i de lejligheder som ikke er blevet inspiceret i de første to runder. Det manglende fald eller bagfaldet i badet/afløbsrenden er blevet anerkendt som en fejl.

Det er blevet konstateret at problemet omkring manglende fald/bagfald på altaner ikke skyldes problemer med bagfald, men en manglende renselem, samt vedligeholdelse/rensning.

Elevatoren i opgang F er aldrig blevet rengjort før ibrugtagning, og da den kører i et glastårn, er det meget tydeligt, og der er derfor et ønske om, at der ovenpå elevatoren rengøres. Det er undersøgt, om vores vicevært service kan udføre denne opgave, men pga. farligheden skal det være en autoriseret elevator person der skal udføre dette. MGA sørger for at indhente et tilbud på rengøring af elevatoren i opgang F.

Til hver lejlighed hører der 1 stk. kælderrum (trådhegn). Fra 1. januar 2013 skal der betales leje, hvis man ønsker mere end det til lejligheden tilhørende kælderrum eller hvis man ønsker et af de store kælderrum. Leje for et af de små rum vil være 300 kr. pr. måned og 600 kr. pr. måned for et af de store. Nogle lejligheder har på nuværende mere end 1 kælderrum og der er en del rum, hvor det ikke er tydeligt markeret, hvem det tilhører. SB er ansvarlig for, at lave et overblik over hvem der har hvilke rum.

Når folk fraflytter en lejlighed sker det ofte, at forskellige effekter efterlades i kælderen. Det bliver derfor således, at når en lejler fraflytter skal IP, som en del af afslutningsaftalen, inspicere om fraflytteren har tømt kælderrummet og ikke efterladt effekter udenfor kælderrummet. MH informerer Per Keldsen om den nye procedure i forbindelse med fraflytning fra de udlejede lejligheder. Vi beder Ahmad om at rydde op i kælderen, da der er en del efterladte ting i gangene.

Det forventes at de endelige Ibrugtagningstilladser foreligger senest 1 januar 2013. Københavns kommune har miljø godkendt ejendommen og MH opfylder de sidste mangler/justeringer indenfor 3-4 uger, hvilket bl.a. omfatter en røglem i opgang C.

MH beder Filtenborg El om at udføre en korrekt afslutning af ledningen der hænger ud af muren/vinduet ved opgang C. Samtidig beder MH Filtenborg El om af afmontere pullert lampe til venstre for opgang C, da denne påkøres og ødelægges ofte.

Pak Food har haft adskillige effekter stående i opgang B, hvilket er blevet fjernet. MH sørger for at Pak Food fjerner de resterende effekter som stadig står i kælderen under opgang A. Endvidere er der stadig problemer med at Pak Food kører på knallert i gården. MH indskærper endnu engang overfor Pak Food, at det er forbudt at køre på knallert i gården.

Efter fjernelse af de blå affaldscontainere blev den åbne glascontainer i gyden ved fodboldfabrikken brugt som affaldscontainer. Der er derfor blevet bestilt en ny aflukket glascontainer og dette har afhjulpet problemet.

Der siver vand ind i kælder F muligvis fra kødbyen. Eller måske pga. en prop i afløbsrøret. Vi skal have nogle professionelle til at undersøge og komme med en løsning. MH indhenter Morten pris hos ingeniøren, der laver ibrugtagningstilladeler.

Møde 9 oktober vedr. ekspropriation. Huller så de kan måle vandstand.

Dørtelefoner: lokalisere hvor de er i stykker MGA. Morten: Spørge Filtenborg om der er fejl på anlægget, når han alligevel er der.

Vedligeholdelse af pladsen ved cafeen – hvem er ansvarlig? Kan vi få udleveret tinglyst deklARATION vedr. Cafeen (omfatter cafeens eksklusive brugsret)  
Af interesse kan måske være, at alle medlemmer af EF ifølge pkt. 29.4 skal have bestyrelsens samtykke til udvendige ændringer, herunder maling, opsætning af skilte og andet geil. Det skulle undre mig meget, om Halmtorvet 29 A/S som ejer/medlem af EF har sørget for at bede om bestyrelsens samtykke, når de har godkendt erhvervslejerne opsætning af dette (og eftersom der ifølge pkt. 15.6 skal føres en protokol over bestyrelsesmøderne, skal de jo kunne dokumentere dette skriftligt). Det har ikke været oppe på bestyrelsesmøder, som hverken Jakob eller jeg har deltaget i, og da I har overtaget efterfølgende, dækker vi vel hele perioden – en mulighed for at genere dem lidt, hvis det skulle være nødvendigt.  
Over 100 km skal ejerforeningen afholde. Plantkummer

Skybrud udbedring af skader: Forsikrings selskabet er begyndt at betale. Datea holder styr på at vi får pengene. Nægtet betaling af en enkelt regning. Endelig gennemgang har ikke fundet sted endnu. Udbedring af døre er forsikrings selskabets pligt. Morten spørger Ahmad om udbedring af døre m.m. Regning på Ahmads arbejde skal forsikringen betale. Det er kun døre og karme der skal udbedres. Ahmad skal redegøre for det sidste.

Saltning: IP salter pt. og det er en dyr løsning. Betaler pr. Gang. Indhenter nyt tilbud.


Announcere efter vicevært til diverse små opgaver. Hvis vi finder en sender vi tilbud.

Nøgleindsamling: Status på Ignatius nøgler. Der er ikke sket noget. Morten har ikke fulgt op. Morten sørger for at Ignatius aflevere deres 45 nøgler. Der er alt for mange nøgler i omløb. 118 til renovation..... Morten følger op på Peter polterabend, Thomas håndværker, Ignatius


[www.bricksite.com/benzonsfabrikker](http://www.bricksite.com/benzonsfabrikker)


Tilvalgsmoduler: Blog og nyheder 129 kr., Firmalogin 299 kr. (password beskyttelse af sider), Medarbejder-præsentation 299 kr. (Beboerliste), Gæstebog 69 kr. OK er



Forslag om fibernet i ejerforeningen. Alex kommer med tilbud.

-  **Vedligeholdelse af pladsen ved cafeen – hvem er ansvarlig?** Kan vi få udleveret tinglyst deklaration vedr. Cafeen (omfatter cafeens eksklusive brugsret)

Af interesse kan måske være, at alle medlemmer af EF ifølge pkt. 29.4 skal have bestyrelsens samtykke til udvendige ændringer, herunder maling, opsætning af skilte og andet geil. Det skulle undre mig meget, om Halmtorvet 29 A/S som ejer/medlem af EF har sørget for at bede om bestyrelsens samtykke, når de har godkendt erhvervslejernes opsætning af dette (og eftersom der ifølge pkt. 15.6 skal føres en protokol over bestyrelsesmøderne, skal de jo kunne dokumentere dette skriftligt). Det har ikke været oppe på bestyrelsesmøder, som hverken Jakob eller jeg har deltaget i, og da I har overtaget efterfølgende, dækker vi vel hele perioden – en mulighed for at genere dem lidt, hvis det skulle være nødvendigt.

Over 100 km skal ejerforeningen afholde. Plantkummer
-  Kælderrum tildeling - proces forud rettet

Kælderrum - betaling af store rum? Hver lejlighed har et kælderrum og kan leje ledige. 300 pr. måned for burene og 600 for dem med dør. Nogle har allerede to hvad gør vi med dem. Fra 1 januar er reglerne ændret. STEFAN sørger for kælder situationen.
-  **Skybrud udbedring af skader:** Forsikrings selskabet er begyndt at betale. Datea holder styr på at vi får pengene. Nægtet betaling af en enkelt regning. Endelig gennemgang har ikke fundet sted endnu.

Udbedring af døre er forsikrings selskabets pligt. Morten spørger Ahmad om udbedring af døre m.m. Regning på Ahmads arbejde skal forsikringen betale. Det er kun døre og karme der skal udbedres. Ahmad skal redegøre for det sidste.
-  **Saltning:** IP salter pt. og det er en dyr løsning. Betaler pr. Gang. Indhenter nyt tilbud.
-  Announcere efter vicevært til diverse små opgaver. Hvis vi finder en sender vi tilbud.

- ❑ Nøgleindsamling: Status på Ignatius nøgler. Der er ikke sket noget. Morten har ikke fulgt op. Morten sørger for at Ignatius aflevere deres 45 nøgler. Der er alt for mange nøgler i omløb. 118 til renovation..... Morten følger op på Peter polterabend, Thomas håndværker, Ignatius
- ❑ Ordensreglement til lejere. Ok se længere nede.
- ❑ Kontrakt for IP vicevært
- ❑ Hostet 'intranet' for EF Hjemmeside:  
[www.bricksite.com/benzonsfabrikker](http://www.bricksite.com/benzonsfabrikker)  
Tilvalgsmoduler: Blog og nyheder 129 kr., Firmalogin 299 kr. (password beskyttelse af sider), Medarbejder-præsentation 299 kr. (Beboerliste), Gæstebog 69 kr. OK er
- ❑ Project - betaling af regning
- ❑ **Dong rullegræs - KBH E - nedgravning af ledning:**  
*Ved opgang C har KBH E gravet el-ledningen der fører ud til dørtелефonen ved den indre port over - det er sket for længe siden. Som midlertidig løsning er der trukket en ledning ud af kældervinduet og den ligger på jorden. Morten har du aftalt med KBH E i forhold til at de får gravet ledningen ned igen?*
- ❑ **Ibrugtagningstilladser:** Er i process. Er nu miljø godkendt af Københavns kommune. I gang at endelig ibrugtagning. Brandvæsen op lukning af af porte. Det der skal opfyldes fra Mortens side vil være opfyldt om ca. 3-4 uger fra. Ny røglem i bygning C. Vi forventer at vi har ibrugtagningstilladelserne omkring 1 januar.
- ❑ Syn og skøn (2 gang forgæves). OK.
- ❑ PAK Food: kørsel i gården. Morten tager aktion.
- ❑ Generel oprydning i kælderen: Der star rigtig mange kasser og det er ikke til at se hvem der ejer dem. Hvad gør vi?

- ❑ Forslag om fibernet i ejerforeningen. Alex kommer med tilbud.
- ❑ Dørtelefoner der ikke fungerer. OK

MorteStefan har lagt penge ud til vandpumper og har fået Hærværkssikring – Filtenborg har ikke afsluttet ordentligt ledning ved opg. C. Filtenborg afslutter den frie ledning, laves rigtigt og fjernes pullert Morten

Morten sørger for at alt PAK food fjernes alt

Ikke problemer med skrald i gammel flaske container. Der er kommet nye container og der er ikke problemer længere. Ikke skrald i gyden efter nye glascontainer.

Hvæpsebo skulle være ok nu

Ordensreglement er distribueret. Ordensreglement udleveres som std. Pakke til nye lejere. Er udleveret til alle eksisterende.

Syn og skøn. Der kører stadig sag over for Kornerup (overflader og bagfald) og Kant arkitekter. Der kommer en 3. runde til med syn og skøn. Bagfald på alfaner, manglende renseløb. De skal renses og holdes rene. KANT Morten mailer hvad det er supplerende spørgsmål. Brusehoveder er næste syn og skøn.

Rullegræs er bestilt. Kbh energi betaler for rullegræs. Vi betaler for kirsebærtræ.

Ydelsesservice. Ny aftale med pasning af plantekasser og div.

Rengøring af elevator. Vi spørger tilbud på rensning af elevator opg. F. MGA spørger til tilbud.

Møde 9 oktober vedr. ekspropriation. Huller så de kan måle vandstand.

Der siver vand ind i kælder F muligvis fra kødbyen. Anden teori prop i afløbsrør. Skal ingeniør have opgaven for at finde ud af. Plan for kælder og F, Morten sørger til pris hos ingeniør der laver ibrugtagningstilladeler.

Oprydning i kælder når folk flytter. Sammen med afslutning ses der også på om de har tømt kælderrummet. Per Keldsen skal tjekke kælder når folk flytter. Vi beder Ahmad om at rydde op i det der er nu.

Dørtelefoner: lokalisere hvor de er i stykker MGA. Morten: Spørge Filtenborg om der er fejl på anlægget, når han alligevel er der.

Matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter København

Ejerlejlighed nr. 30

Hovedejendommen

Anmelder:  
Advokat  
Morten Hemmingsen  
Gothersgade 21  
1123 København K.  
Tlf. 33 16 06 61

## Deklaration

I anledning af at Halmtorvet 29 A/S har tiltrådt anvendelse af ejerlejlighed nr. 30 af matrikelnummer 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Halmtorvet 29 C, kld., 1700 København V. til restaurations- og cafédrift og i anledning af at ejendommen matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København opdeles i ejerlejligheder pålægger undertegnede ejer af ejendommen herved ejendommen og ejerlejlighed nr. 30 af matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Halmtorvet 29 C, kld., 1700 København V. følgende deklARATION, der skal være gældende for os og for efterfølgende ejere:

1. Ejerlejlighed nr. 30 af matr. nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, skal for så vidt angår kælderetagen anvendes til restaurations- og/eller cafédrift og må ikke uden skriftlig tilladelse fra Bestyrelsen for Ejerforeningen Benzons Fabrikker anvendes til andet formål.
2. Den fra ejerlejligheden drevne restaurant og/eller café må ikke uden skriftlig tilladelse fra Bestyrelsen for Ejerforeningen Benzons Fabrikker have åbent for servering udenfor dagtimerne og frem til kl. 03.00 torsdage, fredage og lørdage og på øvrige dage kun frem til kl. 01.00. Ejeren af ejerlejligheden skal derfor påse, at der, såfremt ejerlejligheden udlejes eller forpagtes, indføres bestemmelse i leje- eller forpagtningskontrakten, hvorefter en lejer eller en forpagter skal respektere, at der til driften af restauranten og/eller caféen hos bevillingsmyndigheden kan søges om bevilling frem til senest kl. 03.00 på torsdage, fredage og lørdage, og på ugens øvrige dage kun frem til kl. 01.00 dog således at udservering på det til ejerlejligheden hørende brugsareal, jfr. nedenfor, skal indstilles senest kl. 00.00. Dog kan der lejlighedsvis og efter forudgående indhentet skriftlig tilladelse fra Bestyrelsen for Ejerforeningen Benzons Fabrikker og bevillingsmyndigheden afholdes arrangementer udenfor disse tidspunkter.

Ejerlejligheden må ikke uden Bestyrelsens skriftlige tilladelse anvendes til restaurations- og/eller caféformål, hvortil er fast knyttet topløs servering, strip-tease eller lignende.

3. Der tillægges ejeren af ejerlejlighed nr. 30 af matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, for så vidt angår kælderetagen, en eksklusiv ret til i en periode fra den 1. januar 2008 og 30 år frem, dvs. til den 31/12 2037, at benytte det på vedlagte bilag 1 skraverede udendørs areal på ca. 180 kvadratmeter udenfor ejerlejligheden på hjørnet af Halmtorvet og Skelbækgade til udendørs servering for caféen/restauranten. Som følge af den eksklusive brugsret til dette areal pålægges det den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden stedse i brugsperioden uden udgift for ejerforeningen at vedligeholde, forny og renholde dette eksklusivt tillagte brugsareal, så det stedse fremstår i vel



vedligeholdt og renholdt stand. Ejeren af ejerlejligheden er berettiget til at delegere denne forpligtelse til en lejer eller en forpagter af ejerlejligheden, men den til enhver tid værende ejer er ansvarlig overfor ejerforeningen for arealets vedligeholdelsesmæssige og renholdelsesmæssige stand.

Såfremt ejeren af ejerlejlighed nr. 30 af matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, kælderens, forsømmer sin ovenfor nævnte vedligeholdelses- og renholdelsespligt, anses dette for en overtrædelse af ejerforeningsvedtægterne for Ejerforeningen Benzons Fabrikker § 23 og ejerforeningen er herefter berettiget til at skride ind overfor ejeren af ejerlejligheden efter bestemmes i vedtægternes §23.

Det påhviler ejeren af ejerlejligheden at påse at der på det eksklusivt tillagte brugsareal, jfr. bilag 1, kun opholder sig personer eller gæster med lovlig tilknytning til restauranten/caféen.

Denne forpligtelse kan af ejeren af ejerlejligheden delegeres til en lejer eller forpagter, men ejeren er ansvarlig overfor ejerforeningen herfor.

Såfremt ejeren af ejerlejligheden, eller en lejer eller forpagter, misligholder sin ovennævnte forpligtelse om at påse at det eksklusivt tillagte brugsareal kun benyttes af personer eller gæster med tilknytning til restauranten/caféen og dette fastslås ved dom eller skriftlig tilkendegivelse fra ejeren af ejerlejligheden eller lejer/forpagter af lokalerne, skal ejerforeningen være berettiget til med tiltræden af Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, der er påtaleberettiget efter denne deklaration, at fratage ejeren af ejerlejligheden den eksklusive brugsret til det på bilag 1 skraverede areal, indtil ejeren har dokumenteret overfor ejerforeningen, at anvendelse af arealet fremover kan og vil ske i overensstemmelse med nærværende deklaration.

Såfremt ejeren af ejerlejligheden eller lejeren/forpagteren af lokalerne gentagne gange misligholder sin ovenfor beskrevne pligt og ejerforeningen og kommunen har måttet skride ind overfor ejeren, resp. lejeren/forpagteren, herfor og frataget ham den eksklusive brugsret til arealet, skal ejerforeningen være berettiget til at anmode Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, der er påtaleberettiget efter denne deklaration, at lade denne deklarations pkt. 3 om den til ejerlejligheden tillagte eksklusive brugsret aflyst af tingbogen, således at den eksklusivt tillagte brugsret til arealet inddrages og således at ejeren, resp. lejeren/forpagteren, fremover ikke er berettiget til at anvende dette udendørs serveringsareal.

Arealet må endvidere af ejeren, resp. lejeren/forpagteren lejlighedsvis anvendes til levende optræden med musik, teater mv., dog kun således at denne anvendelse sker indenfor den i pkt. 2 angivne udeserveringstid og kun såfremt denne anvendelse ikke er til gene for ejerforeningens øvrige medlemmer.

Ved videreopdeling af ejerlejlighed nr. 30 af matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, skal nærværende deklaration kun omhandle den ejerlejlighed, der udgør kælderarealet af den nuværende ejerlejlighed nr. 30.

Nærværende deklaration begæres herved tinglyst servitutstiftende på hovedejendommen matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København og på ejerlejlighed nr. 30 af matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København.

Påtaleret efter denne deklarations pkt. 1 og 2 har alene den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.  
Påtaleret efter denne deklarations pkt. 3 har alene Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

København den ../. 2007

-----  
Halmtorvet 29 A/S

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Navn:  
Stilling:  
Bopæl:

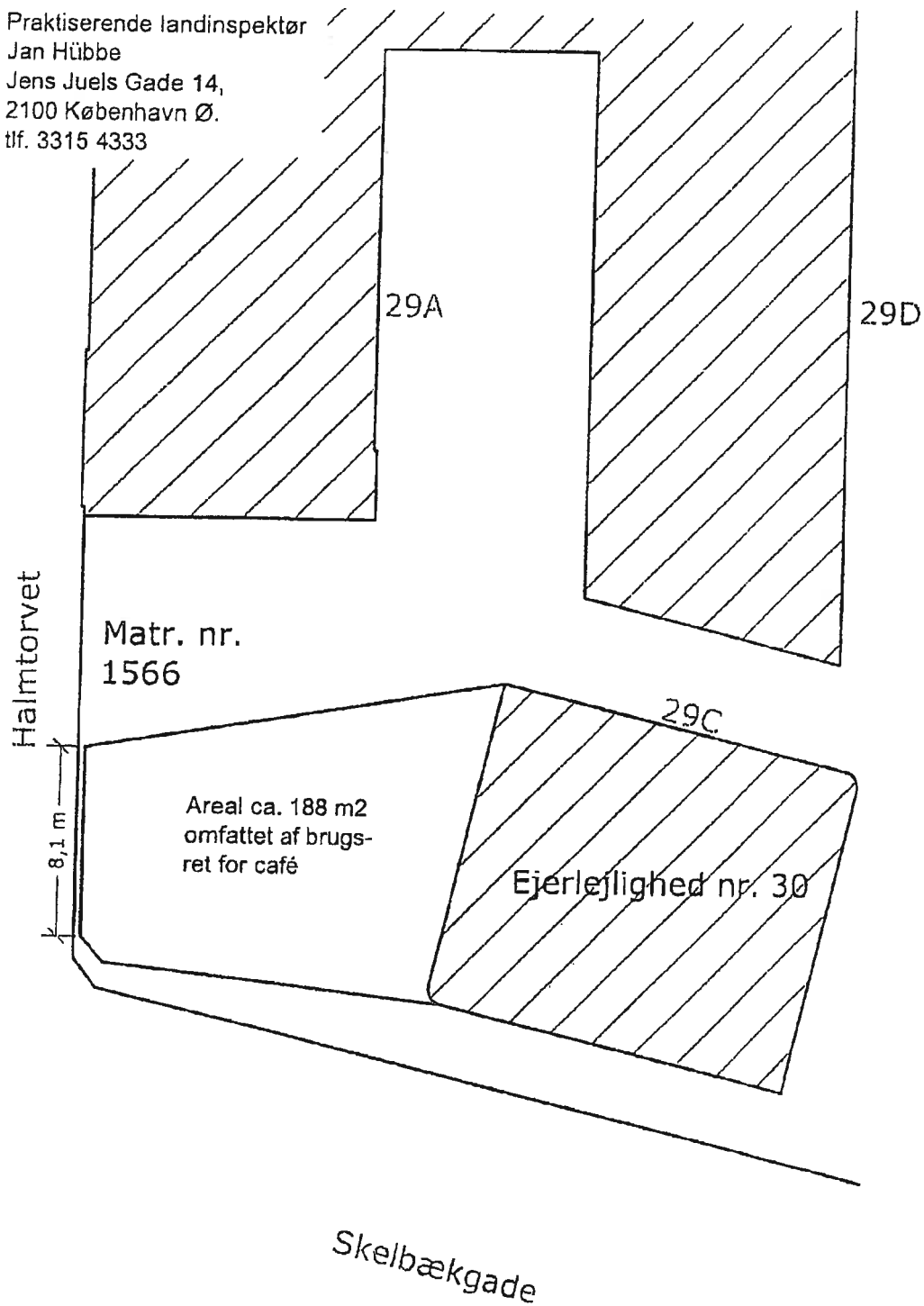
I henhold til bestemmelserne i § 42, stk. 1, i lov om planlægning meddeles herved samtykke til tinglysning af nærværende dokument.

Samtidigt erklæres det, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

København den ../. 2008

Københavns Kommune, Center for Byggeri.

Praktiserende landinspektør  
Jan Hübbe  
Jens Juels Gade 14,  
2100 København Ø.  
tlf. 3315 4333



Deklarationsriks over del af  
Matr. nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København.

Udfærdiget i januar 2008 som bilag til deklARATION om anvendelse  
af del af ejerlejlighed nr. 30 til café m.v.