

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Theklahus
København, den 5. april 2017
Ejd. nr.: 612

Referat fra ordinær generalforsamling

Onsdag den 5. april 2017, kl. 18.00, afholdtes der ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Theklahus. Generalforsamlingen, der blev afholdt i fælleslokalet, Theklavej 29B, kælderen, 2400 København NV, havde følgende:

Dagsorden:

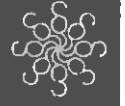
1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a. Valg af bestyrelse
 - b. Valg af revisor
7. Eventuelt.

Vedrørende dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Mia Sloth Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration som dirigent og Maja Ilsø som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig valget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at 32 af foreningens 57 andelshavere var fremmødt, heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt.

Indkaldelsen var omdelt til andelshaverne den 20. marts 2017. Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten herefter lovligt kald og varsel og beslutningsdygtighed på alle dagsordenens punkter.



Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedrørende dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Beretningen gengives i sin fulde ordlyd her:

„TAGRENOVERINGEN:

Renoveringen af vores tag samt de andre planlagte forbedringer er ved at være nået til vejens ende. Overordnet forløb arbejdet uden de store overraskelser, tidsplanen er blevet overholdt, kvalitetssikring er gennemgået og tilfredsstillende. Eneste minus er, at vi desværre ikke fik tilladelse af naboen på Provstevej, til at udføre den planlagte isolering af gavlen, det vil sige, at vi måtte nøjes med at udbedre sætningsskaderne. Årsag dertil er, at gavlen ligger lige på skællet og en isolering vil derfor har været på naboens grund. Desuden, planlægger ejeren af grunden selv at bygge en ejendom i løbet af 2017 og dette vil i sig selv kompensere for den manglende isolering.

Tilbuddet fra Byens Tag og Facade blev en del billigere end forventet, og grundet en besparelse pga. den manglende isolering af gavlen på Provstevej, har det været muligt at få lavet en del ekstra arbejde. Dette har bl.a. været en omfugning af den meget slidte nederste del af facaden på Thekavej og muligvis en ny port til vores gård. Dette ekstra arbejde vil vi få meget glæde af i de kommende år.

Renoveringen kom til at betyde en stigning i ejendomsværdien på cirka 6 millioner kroner og vil forbedre vores E-mærke og medføre besparelser på vores energiudgifter.

SKRALDEAFDELINGEN – DØRE – KÆLDERVINDUER - ROTTER

Det er dejligt at se, at der bliver taget mere hensyn mht at fordele jeres skrald i de forskellige containere således at, for det meste, er alle lågene lukkede. Det er virkelig super, både af hensyn til rotter, men også lugtegener og synsindtryk når man kommer gennem porten. Af samme årsag minder vi jer om at huske at lukke kælder døre og vinduer, for at holde de ubudne gæster udenfor.

ARBEJDSDAG

Vi har fastlagt dato for arbejdsdag til den 6 maj 2017. Se opslag i opgangene og på FB. Vi ser frem til en hyggelig arbejdsdag, der afsluttes med fælles spisning på andelsforeningens regning. Alle opfordres til at deltage og udfylde vedlagte tilmeldingsblanket som skal afleveres i bestyrelsens postkasse senest den 29 april. Hvis i ikke kan en hel dag så bare nogle enkelte timer, og hvis man ikke er til det tunge arbejde kan man bidrage med lettere opgaver eller forberedelserne til spisningen.

MALERARBEJDE: STAKIT OG KÆLDERVINDUER



SWE

Sidste år fik vi endelig, langt om længe, malet stakittet mod naboen. Da det vidste sig at vi ikke kunne samle flere hænder til at male det færdigt, besluttede vi os til at betale os fra det, da det jo skulle gøres. Kældervinduerne fik også en omgang og det pynter uden tvivl på facaden.

LOVKRAV OM VARMATVANDSMÅLERE I ETAGEEJENDOMME

som følge af lovkravet fik vil lavet rentabilitetsberegning på hvorvidt det kunne betale sig at få det installeret, men det viste sig at det ikke kunne betale sig og vi er derfor fritaget for lovkravet.

VASKERUMMET

Vi bliver ved med at for stop pga. forskellige årsager. Det er to mest almindelige årsag til det:

1) Overfyldt tromme! Der skal være god plads til en hel hånd over vasketøjet, da en overfyldt tromme kan tage skade under centrifugeringen

2) Forskellige fund: BH-bojler, søm, kuglepen, hårspænder, ikke mindst værktøj, m.m. Vær sød at huske at gennemgå jeres vasketøj inden i lægger det i! Fremmedlegemer kan virkelig gøre stor skade til alle vores ærgrelse.

3) Mønterne: Læg mønterne i en ad gangen og giv hver enkelt tid til at falde ned, ellers kommer de i klemme og forhindrer dig i at komme videre med din vask.

FESTER

Sidste sommer blev der afholdt flere hyggelige sammenkomster i gården, de fleste under rolige forhold der tog hensyn til det meget lytte gårdmiljø og det er rigtig dejligt.

Mht til fester i bestyrelseslokalet, kan vi også glæde os til, at ved de sidste fester blev der taget mere hensyn til beboerne i opgangen. Der blev undgået for meget støjen i trappeopgangen, højt musik, råben til langt ud på natten og rygningen er foregået på Theklavej siden. Det er altid dejligt at konstatere at der bliver taget hensyn.

THEKLAHUS FB SIDE OG BESTYRELSENS ARBEJDE

Siden er kommet for at blive og vi glæder os til, at den bliver brugt flittigt på rigtig mange måder til gavn for os alle.

Det er dejligt, at i gør bestyrelsen opmærksom om generelle problemer, dog vil vi gerne minde jer om, at når det drejer om specifikke sager vil vi ikke behandle dem på FB siden, det er bliver fuldstændig umuligt for os at administrere.

Send en mail til

bestyrelsen@theklahus.dk

*angiv jeres navn, lejlighed og emne
og husk, kun et emne per mail*



SWE

Dermed vil i hjælpe os i bestyrelsen til at behandle jeres sager på den letteste, hurtigste og mest overskuelig måde.

Vi gør hvad vi kan for at besvare jeres henvendelser så hurtigt som muligt, men husk, at det er et fritidsarbejde og giv os tid.

Da vi ikke har vicevært og derfor de fleste opgaver bliver klaret af bestyrelsen (bortset fra trappe- rengøring, snerydning og havearbejde, samt tomning af skuret) er vi afhængig af, at i også bidrager med jeres indsats. Det er essensen i tanken om en andelsforening. Derfor håber vi, at vi i det kommende år ser mere input fra jer til gavn for os alle.

Tak for et spændende og begivenheds rigt år!

Theklahus bestyrelse“

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Vedrørende dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2016, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

Dirigenten startede i årsregnskabet s. 3, 2. afsnit, hvoraf det fremgik, at der ingen anledning til forbehold var. For så vidt angik aktiverne blev det bemærket, at boligafgiften, som besluttet på sidste års generalforsamling, var steget med 3 %, og at der var et overskud på kr. 824.971,00. Dette blev foreslået overført til egenkapitalen. Passiverne fremgik af s. 11, hvor dirigenten bemærkede, at vedligeholdelsesbeløbet angik lejeren, mens ”Bankgæld m.m.” og ”Anden gæld” angik byggeprojektet.

Andelskroneværdiberegningen var foretaget med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi og ejendommens kontantværdi. Efter rådføring foreslog bestyrelsen, med vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand mm. samt den igangværende byggesag in mente, at fastholde andelskroneværdien på 290,00.

Regnskabet blev sat til debat, som resulterede i nogle enkelte spørgsmål og svar samt en drøftelse omkring andelsværdien og valuarvurderingen. En andelshaver ville gerne vide, hvornår byggesagen kunne forventes færdigt, hvortil dirigenten svarede, at der blot var noget opsamlende arbejde tilbage før byggesagens afslutning. Der blev desuden spurgt til det nye lån, hvorefter bestyrelsen svarede, at det nye lån erstattede det gamle lån.

Herefter blev regnskabet for 2016 med resultatopgørelse, balance, noter og en andelskroneværdi på 290,00 sat til afstemning.

Regnskabet for 2016 med en andelskroneværdi på kr. 290,00 blev med 30 stemmer for og 2 stemmer imod godkendt.

Vedrørende dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som bemærkede, at der var en lille stigning i boligafgiften, idet stigningen fra 1. juli 2016 var sat i kraft.

Da der ikke var spørgsmål til budgettet, blev det sat til afstemning.

Budgettet for 2017 blev enstemmigt godkendt. Boligafgiften er uændret og forblev 16,73 pr. fordelingstal.

Vedrørende dagsordenens punkt 5:

Forslag 1 – Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til ny internetløsning.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at bruge kr. 190.000 på en ny internetløsning.

Der blev på generalforsamlingen oplyst, at de kr. 190.000 var ekskl. moms. Bestyrelsen motiverede herefter forslaget, hvor forskellen på de forskellige pakker også blev gennemgået.

Dirigenten bemærkede, at forslaget var stillet således, at såfremt det første forslag med beløbsgrænse på kr. 190.000 blev vedtaget, faldt det andet forslag med beløbsgrænse på kr. 40.000.

Forslaget blev sat til debat, hvor bl.a. hastigheden, de økonomiske konsekvenser samt de eventuelle ledninger, der skulle graves ned, blev drøftet. Dirigenten foreslog, at der kunne afholdes beboermøde, når der var foretaget nærmere research.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev det første forslag med budgetramme på kr. 190.000,00 ekskl. moms sat til afstemning.

Med 3 blanke stemmer og 29 for, blev forslaget vedtaget. Hertil bemærkede dirigenten, at det andet forslag faldt.

Forslag 2 – Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til ny internetløsning.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, at bruge kr. 40.000 på en ny internetløsning. Prisoverslag er vedlagt som bilag.

Idet forslag 1 blev vedtaget, faldt forslag 2.

Forslag 3 – ønske om pligtige arbejdsdage

Der var indgivet forslag til bestyrelsen med ønske om pligtige arbejdsdage, hvorefter udeblivelse skulle koste andelshaveren et givent beløb.

Bestyrelsen bemærkede, at de gerne så flere folk deltage i arbejdsdagene og at der generelt blev vist mere gejst for sociale arrangementer i foreningen. Forslaget blev efter bestyrelsens motivation sat til debat, hvor bl.a. antal arbejdsdage og strafbeløb for udeblivelse blev diskuteret.

Det blev af en andelshaver bemærket, at det var et socialt dårligt udgangspunkt, idet andelshaverne ville blive straffet for ikke at møde op. Bestyrelsen svarede dertil, at man i stedet kunne se det på den måde, at andelshaverne var med til at bidrage til vedligeholdelse af foreningens arealer, eftersom foreningen heller ej havde vicevært. En anden andelshaver mente, at faktum, uagtet intentionen, var, at det altid var de samme andelshavere der deltog i arbejdsdagen.

Det blev af bestyrelsen bemærket, at andelshaverne for at deltage i arbejdsdagen ikke behøvede at løfte tunge ting mv., men at der kunne bidrages på mange måder, så alle kunne deltage. Der ville eventuelt også være mulighed for bestyrelsen at give en andelshaver dispensation. Det blev desuden af bestyrelsen bemærket, at eventuelle penge fra arbejdsdage kunne gå til nye havemøbler, sommerfest mv.

En andelshaver ville vide, hvad ansættelse af en vicevært ville koste. Bestyrelsen og dirigenten svarede i forening, at det var svært at fastsætte et konkret beløb. Bestyrelsen ville dog undersøge det til næste generalforsamling.

Der blev af en andelshaver efterspurgt en liste over gøremål, så andelshaverne også løbende kunne klare de ting, der manglede.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål, blev forslaget om pligtige arbejdsdage med udeblivelsesgebyr på 200 kr. sat til afstemning.

Med 1 blank stemme, 13 for og 18 imod, blev forslaget forkastet.

Forslag 4 – postkasser i logisk rækkefølge samt nye indgangsdøre

Forslaget skulle give bestyrelsen bemyndigelse til at omrokere postkasserne, så de fremstod i en



mere logisk rækkefølge samt forslag om indkøb af nye indgangsdøre.

Dirigenten foreslog opdeling af forslaget således, at postkasserne henholdsvis indgangsdørene blev behandlet særskilt. Dirigenten bemærkede ydermere, at eftersom der ikke var lagt en budgetramme for nye indgangsdøre, kunne denne del af forslaget ikke sættes til afstemning. Der var dog generel opbakning til forslaget herom, hvor der bl.a. blev bemærket, at mange oplevede problemer med dørene og at nye døre vil kunne spare på varmeregningen og muligvis også på forsikringer. Bestyrelsen bemærkede, at det ville koste mellem 15-20.000 kr. pr. dør, og at de gerne ville undersøge sagen nærmere.

Forslaget om postkasserne motiveredes af bestyrelsen som fortalte, at forslaget begrundedes i at mange modtog forkert post grundet postkassernes nuværende placeringer, som fremstod ulogisk for mange.

Forslaget blev sat til debat. En andelshaver ville gerne vide, hvorfor postkasserne ikke blev opsat i opgangene, hvortil bestyrelsen svarede, at der ikke var plads nok til alle postkasser. Der blev diskuteret forskellige måder hvorpå at gøre rækkefølgen mere logisk.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

Med 2 blanke stemmer og 30 stemmer for, blev forslaget vedtaget.

Vedrørende dagsordenens punkt 6. Valg

Ad a) Valg af bestyrelse

På valg var formand Anders Agerbo Andersen, bestyrelsesmedlemmer Linda Stokkebæk og Esther Scherchen og suppleanterne Sophia Wathne og Cecilie Frick.

Formand Anders Agerbo Andersen modtog ikke genvalg. Esther Scherchen blev med akklamation valgt som formand.

Linda Stokkebæk var villig til genvalg, og blev genvalgt med akklamation.

Zenia Leegaard Funch Jensen udtrådte af bestyrelsen.

Michala Egede Andersen og Axel Nordqvist de Baan blev valgt som bestyrelsesmedlemmer med akklamation.

Som suppleanter blev Sophia Wathne og Morten Madsen valgt med akklamation.

Bestyrelsen bestod herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Esther Scherchen	Formand	2019
Michala Egede Andersen	Bestyrelsesmedlem	2019
Linda Stokkebæk	Bestyrelsesmedlem	2019
Axel Nordqvist de Baan	Bestyrelsesmedlem	2019
Alma Wanstrup	Bestyrelsesmedlem	2018
Sophia Wathne	Suppleant	2018
Morten Madsen	Suppleant	2018

Dirigenten takkede herefter afgangende formand Anders Agerbo Andersen for indsatsen og lykønskede Esther Scherchen med formandsskabet.

Ad b) Valg af revisor

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at indhente forslag fra andre revisorer. Dirigenten motiverede herefter forslaget.

Idet ingen havde spørgsmål, blev det sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamling stemte for, at bestyrelsen måtte indhente forslag fra andre revisorer.

Vedrørende dagsordenens punkt 7. Eventuelt.

Fra drøftelser under punktet eventuelt, kan blandt andet nævnes følgende:

- Bestyrelsen fortalte, at den nye port skulle være af metal med perforeret plade.
- En andelshaver foreslog, at der blev sat en opslagstavle med foreningens gøremål op nær porten.
- Bestyrelsen havde med Københavns kommune arrangeret et beskyttet projekt, hvor der to gange månedligt skulle komme et par folk ud for bl.a. at plante blomster og ordne andet i gården. Dette projekt skulle forløbe indtil oktober måned.
- Bestyrelsen havde haft i tankerne at gøre vaskeriet mere simplet. De havde kigget på forskellige løsninger, der dog alle var dyre – ikke blot systemet, men også vedligeholdelsen deraf. Det havde tilmed været i bestyrelsens overvejelser at trække udgifterne til vaskeriet over huslejen, hvorefter der ville være fri afbenyttelse af vaskeriet. Der var dog blandt andelshaverne delte meninger om dette. Bestyrelsen ville det næste år sætte en måler på vaskeriet for at se, hvor meget huslejen i givet fald skulle stige. Der var dog på generalforsamlingen enighed om, at det var mere fordelagtigt at beholde mønterne fremfor at skulle benytte sig af vaskepoletter.

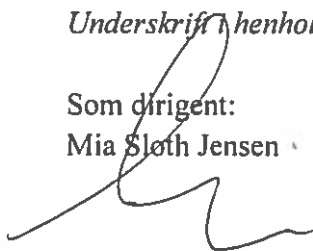
- I samme forbindelse ønskede en andelshaver, at foreningen fik individuelle vandmålere. En anden forespurgte, hvor dyrt det ville være at få sådanne installeret. Bestyrelsen svarede her-til, at det muligvis ville koste omkring kr. 50.000,00, hvortil der også kommer administrati-onsgebyr. Bestyrelsen ville undersøge sagen nærmere.
- Bestyrelsen ønskede at høre hvorvidt der var stemning for, at foreningsposten fremover ville blive udsendt elektronisk. Der kunne søges dispensation, såfremt man som andelshaver øn-skede at modtage det pr. post. Bestyrelsen begrundede det i det økonomiske aspekt, eftersom et kvikbrev igen var steget i pris. Dirigenten bemærkede, at der skulle en vedtægtsændring til, såfremt foreningen ønskede at benytte sig af elektronisk post. Da der var generel stem-ning for det, noterede bestyrelsen, at de ville gå videre med det.
- En andelshaver ønskede at høre mulighederne for at lave et censorsystem i kælderen, så ly-set ikke skulle brænde hele natten. Dette blev diskuteret blandt andelshaverne, og der blev bl.a. bemærket, at lyset i de mørke timer brændte af sikkerhedsmæssige hensyn, men at der selvfølgelig var penge at spare. En andelshaver orienterede generalforsamlingen om, at det var forholdsvist let at sætte censorer op, og at han gerne ville hjælpe til med projektet.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.03 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet med digital underskrift

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Mia Sløth Jensen



Bestyrelsen:

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Axel Nordqvist de Baan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-000250133436

IP: 5.103.59.249

2017-05-03 11:55:45Z

NEM ID 

Alma Wanstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-178205504862

IP: 87.54.23.198

2017-05-04 10:37:53Z

NEM ID 

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 2.108.208.181

2017-05-04 12:00:11Z

NEM ID 

Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-659744377452

IP: 5.103.95.42

2017-05-05 07:53:58Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 5.103.94.195

2017-05-05 21:21:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CEH1T-LPDDID-MSEOE-H350U-EEHJC-SVEHA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>