

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

A/B Theklahus
København, den 4. juni 2021
Ejd. nr.: 612

Referat fra ordinær generalforsamling

Torsdag, Den 3. juni 2021 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Theklahus. Generalforsamlingen, der blev afholdt i fælleslokalet, Theklavej 29B, i gården, 2400 København NV, med 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.

Der var 32 andele – heraf 9 ved fuldmagt – ud af 57 mulige repræsenteret. Endvidere deltog Soffi Bonde fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

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

Ad 1 - Valg af dirigent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Soffi Bonde som dirigent og referent. Generalforsamlingen

tilsluttede sig valget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet.

Generalforsamling var beslutningsdygtig. Dog var der ikke nok fremmødt til at stemme vedtægtsændringer igennem, idet der for kvalificeret flertal, skulle være 38 andele repræsenteret.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Soffi Bonde gennemgik årsregnskabet for 2020, som udviste et resultat på kr. 797.947
Andelskronen var opgjort til 323 kr. pr. indskudt andelskrone.

Herefter blev regnskabet for 2020 med en andelskroneværdi på **kr. 323,00** sat til afstemning.

Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Soffi Bonde gennemgik budgettet for 2021.

Der var budgetteret med uændret boligafgift og til løbende vedligeholdelse var der afsat kr. 150.000.
Endvidere var der afsat 200.000 til ekstraordinær vedligeholdelse.

Det budgetterede resultat for 2021 andrager kr. 479.146, heraf skal der afdrages kr. 162.791 på foreningens prioritetsgæld.

Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5- Forslag

a. Forslag til vedtægtsændringer under § 11, stk. 2 om fremleje

Idet forslaget tidligere var blevet godkendt med 2/3 af de fremmødte på ekstraordinær generalforsamling den 26. november 2019 kunne det endeligt vedtages ved kvalificeret flertal blandt de fremmødte.

Nuværende §11.2:

(§11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller – låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Forslag til ordlyd i §11.2:

(§11.2) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferie- ophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Forslaget blev sat til afstemning

FOR stemte	27
IMOD stemte	4
BLANKE	1

Forslaget var hermed endeligt vedtaget.

b. Forslag til vedtægtsændringer § 13, stk. 2, litra a vedrørende overdragelse

Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §13.2 punkt A om overdragelse. Bestyrelsen foreslår at "søskende" tilføjes til "børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre" da søskende i bestyrelsens optik er i lige linje med de andre nævnte familierelationer. Derudover har der været et ønske fra flere beboere i foreningen den seneste årrække om at få tilføjet søskende til denne paragraf.

Nuværende §13.2, punkt A:

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år før overdragelsen

Forslag til ordlyd i §13.2, A:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, **søskende**, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de seneste 2 år før overdragelsen

FOR stemte	29
IMOD stemte	2
BLANKE	1

Forslaget var hermed foreløbigt vedtaget, og kan endeligt vedtages kvalificeret flertal på en efterfølgende generalforsamling.

c. Forslag om etablering af barnevognskur

Der var forslag om barnevognsskur i hjørne af gården fra 3 familier. Pris for etablering af dette anbringer kr. 19.750.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

d. Forslag om nye indgangsdøre til boliger, dørtelefon med video samt nye kældervinduer

Bestyrelsen havde hjemtaget tilbud på projekt med nye indgangsdøre til lejlighederne, nye dørtelefoner med video samt nye kældervinduer.

Planen er, at arbejderne udføres samlet, og prisen for projektet kr. 2.031.506 angives af teknisk rådgiver til at være billigere, end hvis man skal have ovennævnte udført som forskellige projekter.

Man forventer at projektet gennemføres med opstart i 2021 og udføres i 3 faser:

- Projektering af arbejdsopgaverne og materiale for indhentning af tilbud samt myndighedsbehandling.
- Det bedste og billigste tilbud udvælges, hvorefter arbejderne udføres.
- Finansielle forhold, forsikringer og øvrig byggesagsadministration varetages sideløbende

(administrator)

Beløbet for arbejderne betales af indestående på foreningens bankkonto, hvilke bevirker, at der ikke vil komme stigning i boligafgiften på grund af arbejderne.

Forslaget blev sat til afstemning

FOR stemte	30
IMOD stemte	2
BLANKE	0

Forslaget var hermed vedtaget.

e, f og g

Disse forslag blev ikke behandlet, idet disse var underforslag, såfremt forslag d blev forkastet.

h. Forslag om sammenlægning af boliger

Der var forslag om muligheden for sammenlægning af boliger, idet forslagsstiller syntes, at det ville være rart, at der kom nogle større boliger, så familier kunne blive boende i ejendommen.

Der var en del diskussion om forslaget, som også indebar, at der skulle vedtages vedtægtsændringer.

Ved afstemning stemte 11 imod forslaget, som således var faldet, idet der var mere end 1/3 imod forslaget.

Ad 6 - Valg

a) Valg af bestyrelse

Michala Egede Andersen genopstillede som formand valgt med akklamation.

Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Linda Stokkebæk og Simon Sørensen genopstillede begge for 2 år og blev genvalgt med akklamation. Endvidere blev Isa Østergaard Aurvig og Trine Blach Jørgensen valgt som bestyrelsesmedlemmer for 1 år ligeledes med akklamation.

Som suppleanter blev Esther Scherchen og Jacob Reimer Sørensen valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Michala Egede Andersen	Formand	2023
Linda Stokkebæk	Bestyrelsesmedlem	2023
Simon Sørensen	Bestyrelsesmedlem	2023
Isa Østergaard Aurvig	Bestyrelsesmedlem	2022
Trine Blach Jørgensen	Bestyrelsesmedlem	2022
Esther Scherchen	Suppleant	2022
Jacob Reimer Sørensen	Suppleant	2022

b) Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Der var flere, som var interesserede i at få etableret altan til gårdsiden, ligesom udgang fra stuelejlighederne blev nævnt.

Der kommer fnuller på tøjet, når man vasker sort tøj i de nye vaskemaskiner. Det blev fremført, at dette kan ske, hvis man bruger vaskepulver, og det blev forslået, at man i stedet benytter flydende vaskemiddel.

Der er fundet ting, som ikke skal være der under gummilisten for neden ved døren i vaskemaskinen. Det er en god idé at tjekke, om der sidder noget der, som eventuelt kan ødelægge ens tøj.

Det blev fremført, at det er koldt på ydervæggen på trods af, at der skulle være hulmursisoleret. Det blev forklaret, at det formentlig handler om, at radiatorerne ville virke bedre, hvis de sidder under vinduerne, det skulle bevirke en bedre cirkulation af varmen i rummet.

Den manglende varme i nogle af lejlighederne kan skyldes, at varmesystemet er et enstrenget system, så vandet, der løber igennem radiatorerne, bliver koldere og koldere på vejen igennem systemet.

Der blev talt om, om det er muligt at man kan sænke loftet i sin lejlighed, idet der er meget lyd i ejendommen. Nogle mente, at der også er udarbejde forsænket loft, som kan virke som brandsikring.

Gulvet i vaskekælderen ”fnuldrer”. Der er ønske om at dette bliver fikset. Bestyrelsen informerede om, at man selv skal rengøre i vaskekælderen og den øvrige kælder. Dette kunne meget vel være et punkt til arbejdsdagen.

Bestyrelsen efterlyste hjælp til at få sat et nyt bord op i vaskekælderen.

Herefter var der ikke mere til eventuelt, og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.40 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet med digital underskrift

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.”

Soffi Sesse Xenia Bonde

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-07-21 09:10:52Z

NEM ID 

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-07-21 09:16:09Z

NEM ID 

Isa Østergaard Aurvig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Theklahus - bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-036699741701

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-07-21 09:34:39Z

NEM ID 

Isa Østergaard Aurvig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Theklahus - bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-036699741701

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-07-21 09:44:42Z

NEM ID 

Simon Philip Dyer Jarnholt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-355488725556

IP: 188.114.xxx.xxx

2021-07-21 17:02:29Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 5.33.xxx.xxx

2021-07-23 08:11:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DYE8E-LDMOF-Q08NT-EXQWZ-IWVOD-PN5KU

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 tidsstempelt 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>