

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

A/B Theklahus
København, den 9. april 2019
Ejd. nr.: 612

Referat fra ordinær generalforsamling

Mandag, Den 8. april 2019 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Theklahus. Generalforsamlingen, der blev afholdt i fælleslokalet, Theklavej 29B, kælderen, 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 29 andele – heraf 4 ved fuldmagt – ud af 57 mulige repræsenteret. Endvidere deltog Soffi Bonde fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

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.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gen-

giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen berettede:

Endnu et år er gået i andelsforeningen, og bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at sige tak for et godt og begivenhedsrigt år. Her er noget af det bestyrelsen har brugt tiden på og fortsat arbejder med:

Rotter:

Emnet rotter har fyldt meget siden efteråret 2018, men det ser ud til, at vi langt om længe har vundet kampen.

For at sikre os mod besøg af de små uhyre, har vi fået installeret ”gravide damer” på alle faldstammer i ejendommen. Ifølge skadedyrsbekæmpelsen og vores VVS leverandør, er det den sikreste måde at forhindre lignende situationer gentager sig.

Affald:

- Tallener, tøj, sko mm. Skal i almindeligt brændbart husholdningsaffald
- El-apparater, elektronik mm. skal i elektronik
- Urtepotter mm. planterne hører til haveaffald, potterne i husholdningsaffald eller plastik, alt efter, hvad de er lavet af
- **Pizzabakker skal i husholdningsaffald.... og ikke i pap-containeren**
- Glas skal i flaskecontaineren
- Venligst fordel jeres affaldsposer jævnt mellem alle containere, så de kan lukke låget - åbne husholdningscontainere lugter og tiltrækker rotter!

I bedes virkelig respektere sorteringsanvisningerne!

På dette link kan I finde reglerne for sortering: <https://kk.dk/affaldssortering>

Storskrald:

Vi er blevet oplyst af Nelma, som sørger for at tømme storskraldsrummet, at de jævnligt finder poster med småt elektronik, porcelæn og andre ting, som IKKE er storskrald, men affald, der hører til sortering i de forskellige containere. I storskraldsrummet skal KUN større enheder deponeres (over 1 meter), møbler, boliginventar mm., men for resterende affald, se ovenfor under affald.

Hvis man har noget, der er for godt til at smide ud, kan man lave et opslag på facebook eller i opgangen, og så må folk hente det fra éns lejlighed.

Vedligeholdelsesplan og byggeprojekt

Vi har fået udarbejdet en ny 10-årig vedligeholdelsesplan. I den forbindelse får vi stor ros af ingeniøren fra Gaihede, for de meget fornuftige forbedringer vi har gennemført i foreningen i 2017. Til jeres orientering, er en vedligeholdelsesplan og den overholdelse et nødvendigt redskab for valuaren til den korrekte årlige lovpligtige fastsættelse af ejendommens værdi.

De anbefalede forbedringer inden for de kommende år er:

- 2-stengs varmeanlæg med ekstra isolering under vinduerne og flytning af radiatorer til under vinduerne
- Nye sikre adgangsdøre til lejlighederne med bedre støj- og varmeisolation
- Nyt dørtelefonanlæg

Vaskeri:

Det nye betalings- og turnus reservationssystem ser ud til at virke rigtig godt. Dens nøjagtighed vil blive forbedret den dag, hvor vi bliver nødt til at udskifte de gamle maskiner med nye, der hører til Nortec systemet. Så vil en reservation nemlig kunne måle vasketiden korrekt og der vil eventuelt være plads til en ekstra kort vask i modsætning til nu.

Der skal ikke henstilles poser med snavset vaskerummet med henblik på at kunne vaske senere. Man må tage sit vasketøj med ned i vaskerummet, når man har tid og ikke før.

Husk hvis I har flere vaske, altid at sætte den korte over først.

Husk også at respektere, når andre vasker, og ikke fjerne andres tøj fra maskinen, med mindre det går ind i ens vasketid. Tøj er privat og skal kun håndteres af ejeren. Derfor er det også vigtigt, at alle er gode til at få hentet det rene vasketøj i tide, så alle kan få lov til at vaske til den reservede tid.

Vinduer:

Vi har indhentet tilbud på servicegennemgang af alle vinduer og påtænker at iværksætte det engang i foråret eller sommeren 2019. Arbejdet går ud på, at smøre og justere vinduerne samt skifte gummilister mm. de steder, hvor det er nødvendigt.

Internet/Parknet:

Overgangen fra Fibia til Parknet er gået smertefrit og over al forventning. Vi har ikke, indtil videre, modtaget klager.

Fremleje:

Vi vil gerne gøre opmærksom på følgende med hensyn til fremleje:

- Som andelshaver har man bopælspligt og man må derfor først fremleje sin lejlighed efter man har boet der i **mindst 6 måneder** fra overtagelsesdagen.
- Man må i hele perioden man er andelshaver kun fremleje i sammenlagt 2 år.
- Man skal **altid indhente tilladelse** af bestyrelsen, som skal godkende fremlejen.

Det er ikke tilladt at fremleje gennem AirBnB!

Hensyntagen til naboer:

Mange af ejendommens køkkener støder op til soveværelser, og derfor vil vi gerne opfordre til, at man viser hensyn og ikke støjer unødigt meget om aftenen/natten, eftersom de kan ligge enn de sover på den anden side af væggen. Et generelt hensyn skal selvfølgelig gå begge veje, men hav venligst in mente, at vi bor i en lydt ejendom, så det er vigtigt at vi tager hensyn til hinandens forskelligheder.

Porten:

Vil I være søde at lukke porten manuelt. Både af hensyn til beboerne i opgangen, men også så vi er sikre på, at den altid er låst ordentligt. Det er primært for at undgå, at uvedkommende får adgang til gården.

Arbejdsdag:

Tak for en rigtig vellykket arbejdsdag sidste år. Det er dejligt at vi som forening kan mødes og hjælpes ad med at sikre at vores fælles ejendom bliver gjort klar til den næste sæson. Derudover var et som altid en rigtig hyggelig dag med god mulighed for at mødes og snakke med sine naboer.

Den årlige faste **arbejdsdag** er igen fastsat til den første lørdag i maj, så sæt kryds i kalenderen til **lørdag den 4. maj 2019**.

Der vil blive serveret pizza og forfriskninger ligesom sidste år.

Hvis man ikke har hele dagen til rådighed, er det helt fint med bare en eller to timer, det vigtige er at være med.

Vi håber at se mange af jer lørdag den 4. maj 2019 til en god arbejdsdag i hyggeligt selskab.

Der blev stillet spørgsmål til om vedligeholdelsesplanen skal godkendes af generalforsamlingen, hertil svarede bestyrelsen, at det skal den ikke, men når arbejderne i henhold til vedligeholdelsesplanen skal laves, så skal disse stilles som forslag til generalforsamlingen og godkendes.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Soffi Bonde gennemgik årsregnskabet for 2018, som udviste et resultat før finansielle poster på kr. 621.130 og resultat efter finansielle poster på kr. 453.889.

Andelskronen var opgjort til 315 kr. pr. indskudt andelskrone.

Herefter blev regnskabet for 2018 med en andelskroneværdi på **kr. 315,00** 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 2018.

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 2019 andrager kr. 410.552 heraf skal der afdrages kr. 145.790 på foreningens prioritetsgæld.

Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5- Forslag

Der var ikke modtaget nogen forslag.

Ad 6 - Valg

a) Valg af bestyrelse

Esther Scherchen valgte ikke at genopstille som formand. Michala Egede Andersen, som hidtil har været bestyrelsesmedlem opstillede som formand og blev enstemmigt valgt.

Der skulle vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år. Til bestyrelsen blev Linda Stokkebæk genvalgt for 2 år, Simon Sørensen blev valgt for 2 år og Alma Wanstrup blev valgt for 1 år.

Som suppleanter blev Selma Watt og Isa Aurvig valgt.

Bestyrelsen bestod herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Michala Egede Andersen	Formand	2021
Linda Stokkebæk	Bestyrelsesmedlem	2021
Simon Sørensen	Bestyrelsesmedlem	2021
Cecilie Frick	Bestyrelsesmedlem	2020
Alma Wanstrup	Bestyrelsesmedlem	2020
Selma Watt	Suppleant	2020
Isa Aurvig	Suppleant	2020

b) Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev enstemmigt valgt.

Ad 7 - Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål om foreningen har tegnet Netbanksforsikring. Det har foreningen ikke.

Der blev endvidere stillet spørgsmål til om det kunne betale sig at skifte bank, så foreningen ikke skal betale renter for at have indestående i banken.

Der er problemer med støj fra porten. Bestyrelsen vil arbejde videre, så man kan få løst problemet. Gaihede har i forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen tilbudt rådgivning vedrørende porten.

En deltager på generalforsamlingen har sendt en mail til ejendommen overfor (kollegiet) for at finde ud af hvem, der har lavet deres port, idet den virker upåklageligt.

Det blev bemærket, at havedagen ligger noget sent, dette af hensyn til botanikken. Det blev hertil bemærket, at det ikke kun var beplantning, som blev lavet på havedagen – det var også en oprydningdag, derfor kom det på tale, at man kunne lave 2 dage. En have (beplantningsdag) og en oprydningdag.

Alle skal huske ordentlig sortering af skrald – også af storskrald. Det blev efterlyst, at der sættes skilte på dørene til skralderum samt eventuelt foldere i beboernes postkasser.

Alle blev opfordret til at huske at tage vasketøj ned, når det bliver hængt på tørrestativ.

Tørrerummet i 3 A er ikke særligt rart og meget dårligt ventileret. Der mangler endvidere en ventilator i 31 B.

Bestyrelsen informerede om, at ventilatorer skulle tænde automatisk, når der bliver fugtigt i luften.

Det blev endvidere efterlyst, at det gøres rent lidt oftere i tørrerummene – det gøres vidst kun på havedagen.

Der blev spurgt om hvornår der skal ordnes vinduer og døre. Hertil svarede bestyrelsen, at der er servicegennemgang efter generalforsamlingen.

Det blev bemærket, at varmeanlægget er blevet bedre efter der er varmtvandsbeholder og cirkulationspumpe.

Kan man plante et træ ved ”hellet”, som igen er blevet påkørt – eventuelt sætte nogle store klodser op.

Flere efterlyste flere cykelstativer, eventuelt i forbindelse med plantekasser.

Der skal endvidere følges op på plantekasserne, når de er blevet tilplantet.

Det blev bemærket, at autoforhandleren benytter en hel del af pladsen på Provstevej. Måske skal man tale med ham.

Bestyrelsen informerede om, at de meget gerne ville have forslag til havedagen.

Herefter var der ikke mere til eventuelt, og dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.05 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet med digital underskrift

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Soffi Bonde

Bestyrelsen:

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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 Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-04-15 07:46:11Z

NEM ID 

Cecilie Will Frick

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-140323124054

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-15 08:51:11Z

NEM ID 

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 207.97.xxx.xxx

2019-04-15 12:06:48Z

NEM ID 

Esther Pia Manna Scherchen

Afgående formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-659744377452

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-15 21:05:34Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-04-16 08:17:06Z

NEM ID 

Alma Wanstrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-178205504862

IP: 188.64.xxx.xxx

2019-04-16 12:35:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X156T-5U03A-64WZT-JA8GU-52SYS-EQEDZ

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>