



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

A/B Theklahus
København, den 4. april 2018
Ejd. nr.: 612

Referat fra ordinær generalforsamling

Onsdag den 4. april 2018, 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. Vedlagt som bilag 1.
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.
 - 1 - Forslag til tilføjelse af vedtægternes § 14.
 - 2 - Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til ny internetløsning. Tilbud vedlagt som bilag 2.
 - 3 - Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til nyt betalingsanlæg til vaskeriet. Tilbud vedlagt som bilag 3.
 - 4 - Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til at opsætte ny varmtvandsbeholder til fjernvarme
6. Valg.
 - a) Valg af bestyrelse
 - b) Valg af revisor
7. Eventuelt. (Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

Vedrørende dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at 25 af foreningens 57 andelshavere var fremmødt, heraf var 4 repræsenteret ved fuldmagt.

Herudover var Troels fra Parknet tilstede, for at fortælle omkring netværket som var med under forslag 2.

Indkaldelsen var omdelt til andelshaverne den 19. marts 2018. 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:

„Bestyrelsens beretning 2018

Oven på et travlt 2016, hvor renoveringsprojektet tog meget af bestyrelsens tid, har 2017 været et mere roligt år. Renoveringsprojektet blev afsluttet efter sidste generalforsamling, og bestyrelsen har været meget tilfredse med forløbet og det endelige resultat. Vi har i marts/april haft 1. års gennemgang, og det forløb helt efter bogen uden store fejl og mangler. Det er vi meget glade for.

I forbindelse med renoveringsprojektet fik vi også en ny port. Foreningen ønskede en lettere port end den gamle, da denne var tung og besværlig at åbne. Desværre har vi siden haft en del problemer med porten i forhold til larm og lukkemekanisme. Vi har fået monteret nogle vibrationsdæmpende neopren-plader under monteringsbeslagene for at reducere støjen samt en ny og bedre pumpe, og det ser du til at vi dermed har løst begge problematikker. Vi håber nu at portsagaen (forhåbentligt) er afsluttet.

Der har desværre været indbrud i en lejlighed, og vi har mindst tre gange fundet skruer eller papir siddende i låsen for at forhindre dørene i at lukke ordentligt. Bestyrelsen opfordrer alle i foreningen til at holde øje med at vores port og døre lukker ordentligt, så fremmede ikke kommer ind i gården. Det samme gælder for opgangene. Vi kan se på vores port at udefrakommende har forsøgt at komme ind, hvorfor det er meget vigtigt, at alle holder øje. Vi har et godt naboskab i Theklahus, og det er dejligt at folk er så gode til at se efter hinanden og er opmærksomme når noget ikke er som det skal være.

Bestyrelsen vil gerne sige tak for en dejlig og effektiv arbejdsdag, hvor der både blev arbejdet og hygget. Igen i år vil der være arbejdsdag i foreningen. Arbejdsdagen ligger lørdag den 5. maj, og vil fremadrettet altid være den første lørdag i maj. Bestyrelsen håber at det faste tidspunkt for arbejdsdag vil give alle mulighed for at planlægge derefter, så flere har mulighed for at deltage. I samme omgang vil bestyrelsen gerne fremhæve at alle former for hjælp til arbejdsdagen er lige vig-

tige, og det vigtigste er at man deltager på den måde man kan. Man må meget gerne sende en mail til bestyrelsen med forslag til opgaver til arbejdsdag, hvorefter bestyrelsen udvælger og prioriterer de vigtigste opgaver. Mere information om arbejdsdagen bliver hængt op i opgangene og på vores facebook-side, når vi nærmer os.

Sidste år havde vi lidt problemer med skrald og rotter. I det forgangne år har det set rigtig godt udovre ved skraldet, og andelshaverne er blevet meget bedre til at huske at sortere affaldet. Det er bestyrelsen meget glad for. Vi har dog i 2017 haft besøg af rotter i nogle af beboernes toiletter. I forbindelse med renoveringsprojektet fik vi fjernet vores rottespærre, da vi skulle have foretaget en videoinspektion af vores kloak. Det kan tænkes at rotterne er kommet igennem der. Rottespærrene er på plads igen. Rotter er et problem i København, og derfor er det ekstra vigtigt at vi fortsætter med ikke at overfylde vores skraldespande og holder vinduer til tørrerummene lukket.

Ved sidste generalforsamling blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle gå videre med at undersøge mulighederne for at skifte internetudbyder. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra henholdsvis Parknet og Fibia (Waoo). I den forbindelse blev der i efteråret afholdt et beboermøde, hvor der blev snakket om fordele og ulemper ved de to tilbud. Ved beboermødet blev det besluttet at bestyrelsen skulle gå videre med tilbuddet fra Parknet. Til generalforsamlingen kommer Troels fra Parknet, hvor han vil fortælle om Parknet og det vil være muligt at stille de spørgsmål, der er behov for.

Endeligt vil bestyrelsen gerne sige tak for et dejligt 2017, og vi glæder os til et godt 2018 i Theklahus.

Vh Bestyrelsen.“

Herefter fik andelshaverne ordet, og nævnte at porten stadig var hård at åbne. Dog blev det nævnt at den ikke larmer nær så meget som før, og lejlighederne ved porten er ikke længere generet af larm fra den.

En anden andelshaver savnede noget omkring sommerfesten, da mange var begejstrede for den, og det også burde have været en del af årets gang.

Da der ikke var flere kommentarer, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2017, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

Dirigenten startede i årsregnskabet s. 3, 2. afsnit, hvoraf det fremgik, at der ingen anledning til forbehold var. Herefter gennemgik dirigenten resultatopgørelsen, balancen, aktiver og passiver, og

sluttede af med at fortælle om ændringen i andelskronen. Andelskronen var indstillet til 298,00 kr. som betød en lille stigning i forhold til sidste år, hvor den var på 290,00 kr.

Herefter var der en mindre debat omkring andelskronen, og hvorfor foreningens var meget lavere end andre i området. Der blev snakket om at man aldrig skulle sammenligne foreningerne med hinanden.

Herefter blev der snakket om den offentlige vurderingen, og om foreningen skulle tilbage til denne, når der blev lavet en ny. Til dette blev der svaret at det skulle vedtages på en generalforsamling, hvis foreningen skulle skifte fra valuar til offentlig, ligesom det havde været vedtaget da de skulle gå fra den offentlige til valuar.

Herefter blev regnskabet for 2017 med resultatopgørelse, balance, noter og en andelskroneværdi på 298,00 sat til afstemning.

Regnskabet for 2017 med en andelskroneværdi på kr. 298,00 blev med enstemmigt godkendt.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018 og gav herefter ordet til generalforsamlingen som havde nogle få spørgsmål til budgettet.

Det blev forklaret, at der var budgettet højt på nogle poster i budgettet, så foreningen ikke ville stå med for lidt penge i tilfælde af f.eks. snerydning eller lign. På denne måde ville foreningen ikke blive overraskede, hvis der skulle bruges flere penge end budgetteret med.

En andelshaver nævnte at rengøringen ikke levede op til forventningerne. Bestyrelsen svarede, at de var i dialog med dem omkring rengøringen på trapperne.

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

Budgettet for 2018 blev enstemmigt godkendt. Boligafgiften er uændret og forblev 16,73 pr. fordelingstal.

Vedrørende dagsordenens punkt 5:

Forslag 1 – Forslag ny § 14.7 i vedtægterne.

Ny § 14.7

”Inden overdragelse igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og vvs-rapport fra autoriseret vvs-installatør, om at lejlighedens el- og vvs-installationer er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af autoriseret installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til rapporter og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens el-/vvs-installationer, der foretages af autoriseret el-/vvs-installatør betales af fraflyttende andelshaver (sælger). ”

Bestyrelsen motiverede forslaget, og forklarede at der har været problemer med at EL installationerne ikke har været lovliggjort i nogle af lejlighederne, og der har været mulighed for at installationerne har været til brandfare. Bestyrelsen ville i værste fald kunne gå ind og sige, at der var misligholdelse af lejligheden, hvis dette var skrevet ind i vedtægterne.

En andelshaver spurgte om man skulle have en ny vurdering efter alt var udbedret i lejlighederne. Til dette svarede bestyrelsen, at der ikke skulle laves to vurderinger, men at der skulle være dokumentation for udbedringen, i form af udspecificeret kvittering eller lign. af en autoriseret installatør. Herudover nævnte bestyrelsen, at alle andelshaverne skulle benytte den samme til at få udarbejdet rapporten, så alle ville få samme vurdering.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten forklarede at forslaget kunne blive foreløbigt vedtaget, hvis 2/3 af de tilstedeværende stemte for, hvilket betød at 16 skulle stemme for forslaget.

Der var 2 andelshavere som stemte blankt, ingen stemte imod, og 22 stemte for.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget.

Forslag 2 - Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til ny internetløsning.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, at bruge kr. 270.000 inkl. moms på en ny internetløsning. Tilbud fra Parknet er vedlagt som bilag 2.

Troels fra Parknet lagde ud med at fortælle om Parknet, og hvordan de var opbygget som firma. Han fortalte herefter, at de som minimum lovede at levere 200 megabit gennem stikket i væggen. Hvis generalforsamlingen ville vedtage at skifte til Parknet, ville der skulle sættes nye Switches op i foreningen. De routere foreningen benyttede sig af i øjeblikket tilhørte Fibia, og skulle derfor leveres tilbage, hvis de skulle skifte leverandør til Parknet. Troels fortalte, at man kunne købe en ny router i Elgiganten eller lign. eller hos Parknet selv.

Herefter gav dirigenten ordet til generalforsamlingen, som havde mulighed for at stille spørgsmål til Troels.

En andelshaver spurgte, hvad det ville koste pr. måned, og der blev hertil svaret at det ville koste 68 kr. pr måned, som skulle betales kvartalvist forud plus et pbs gebyr.

Troels fortalte herefter at Parknet ydede support, og hvis fejlen lå hos dem, ville regningen også være deres. Hvis det derimod var en fejl i kablerne ude i foreningen, ville regningen ligge hos foreningen. Parknet har telefon support, men hvis det er problemer i lejlighederne med wifi opsætning mm., ville det være en tekniker som skulle ud og se på problemet for andelshaverens regning.

Troels fortalte herefter, at Parknet også udbyder tv pakker, hvor man kunne vælge mellem tre forskellige pakker, og en løsning hvor man udover kan betale for enkelte kanaler. En tv-pakke ville starte med en pris på 87 kr. pr. måned for den mindste pakke.

En andelshaver ville høre, hvad levetiden på kablerne var. Troels svarede til dette at det minimum var 40-50 år, da de ikke bliver slidte. De kunne dog blive irrede, men eller burde der ikke ske noget med dem.

En andelshaver spurgte, hvad levetiden på anlægget var. Til dette blev der svaret, at switchen havde en levetid på omkring 8 år, hvorefter den ville skulle udskiftes. At udskifte switchen ville koste omkring 22.700 kr. plus moms. Det ville også være en mulighed at leje switchen, men så ville alle priserne også ændre sig derefter. Internettet ville kunne gøres kollektivt, det er kun TV-pakker man ikke kan pålægge folk at betale for.

En andelshaver spurgte, hvor lang tid der ville gå før Parknet ville kunne være oppe og køre i foreningen. Troels svarede at foreningen havde en 6 måneders opsigelse hos Fibia, og så ville Parknet kunne være klart herefter.

Efter alle spørgsmålene, blev der snakket om at servicen ikke er den samme hos Parknet som hos Fibia, men at man med besparelsen ville kunne købe support til rimelig pris fra denne, hvis der var problemer.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Der var 15 andelshavere som stemte for forslaget, 6 stemte blankt og 3 stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 3 – Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til nyt betalingsanlæg til vaskeriet.

”Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, at bruge kr. 22.000 inkl. moms på ny betalingsløsning til vaskeriet samt et månedligt gebyr for abonnement på kr. 285 inkl. moms. Tilbud fra Nortec er vedlagt som bolig 3.

Egenbetaling pr. vask vil blive 10 kr. samt der vil være et administrationsgebyr på kr. 12. De måneder hvor man som andelshaver ikke vasker, vil der ikke blive påkrævet administrationsgebyr.”

Bestyrelsen motiverede forslaget, og forklarede, at systemet ville bestyrelsen selv kunne designe, blandt andet om man skulle kunne reservere en eller begge maskiner, om tumbleren skulle reserveres separat osv. Bestyrelsen ville også kunne bestemme, hvor længe man havde turen inden den udløber, hvis den ikke igangsættes. Man ville skulle betale med en lille plastikbrik med en chip i.

En andelshaver spurgte om vaskemaskinerne skulle skiftes ud sammen med bookingsystemet. Til dette svarede bestyrelsen at det kun er systemet som skulle udskiftes ikke vaskemaskinerne.

En andelshaver spurgte om det kun var dem som benyttede vaskeriet, som skulle betale 285 kr. om måneden.

Der blev hertil svaret at de 285 kr. var foreningens gebyr, og andelshaverne ville blive trukket 12 kr. oveni forbruget for de måneder de benyttede vaskerummet.

Der blev gjort opmærksom på, at hvis chippen forsvinder, går i stykker eller andet, ville det være andelshaverens eget ansvar at få en ny, og sørge for at spærre den gamle chip samt at gebyret for en ny chip også tilfalder andelshaveren.

En andelshaver ville vide, hvad man skulle gøre hvis man ikke havde mulighed for at have apps på

sin mobil. Bestyrelsen svarede at det både ville være muligt at booke tid på maskinen nede i kælderen, og på en computer.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

16 andelshavere stemte for forslaget, 8 stemte blankt, og 2 stemte imod.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4 – Bestyrelsens ønsker bemyndigelse til at opsætte ny varmtvandsbeholder til fjernvarme.

”Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, at bruge kr. 190.000 inkl. moms på ny varmtvandsbeholder. Tilbud fra Jagtvejens VVS er vedlagt som bolig 4.”

Bestyrelsen forklarede at varmtvandsbeholderen var gammel og ikke helt tæt mere. Den kunne ikke afkøle vandet godt nok mere, og foreningen får derfor en årlig bøde. Bestyrelsen vil sørge for at en ny varmtvandsbeholder vil være egnet, hvis foreningen skal udskifte til et to-strengssystem på et tidspunkt.

En andelshaver ville høre om der ville komme nye radiatorer, hvis foreningen skulle udskifte strengssystemet. Bestyrelsen svarede, at de ville komme til at ligne dem i kælderen, med det ikke var et projekt som lå i den nærmeste fremtid, men ifølge vedligeholdelsesplanen skulle det ske indenfor de næste par år.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedrørende dagsordenens punkt 6. Valg

Ad a) Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesmedlem Alma Wanstrup og Axel Nordqvist de Baan og suppleanterne Sophia Wathne og Morten Madsen.

Bestyrelsesmedlem Alma Wanstrup modtog ikke genvalg. Derimod modtog Axel Nordqvist de Baan genvalg. Herudover stillede Cecilie Frick op som bestyrelsesmedlem.

Både Axel Nordqvist de Baan og Cecilie Frick blev valgt med akklamation.

Som suppleanter stillede Alma Wanstrup og Zenia Jensen op og blev begge 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	2020
Cecilie Frick	Bestyrelsesmedlem	2020
Alma Wanstrup	Suppleant	2019
Zenia Leegaard Funch Jensen	Suppleant	2019

Ad b) Valg af revisor

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at skifte revisor.

Bestyrelsen motiverede herefter forslaget og orienterede at de ville indhente 2-3 tilbud inden de valgte en ny revisor.

En enstemmig generalforsamling stemte for, at bestyrelsen fik bemyndigelse til at vælge ny revisor.

Vedrørende dagsordenens punkt 7. Eventuelt.

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

Generalforsamlingen snakkede lidt om, hvad man kunne gøre ved rotteproblemet, om man på en måde kunne fange den i systemet. En andelshaver havde snakket med en VVS'er omkring problemet, og havde fået af vide at man ikke kunne gøre noget, og man måtte vente til rotten dør inde i systemet. Rotten skylles ud, når den dør.

Da der herefter ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.23 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet med digital underskrift

Underskrift i henhold til vedtægter

Som dirigent:
Mia Sloth Jensen

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."

Axel Nordqvist de Baan

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-000250133436

IP: 5.179.91.210

2018-04-20 08:53:42Z

NEM ID 

Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-659744377452

IP: 5.186.121.231

2018-04-20 08:57:24Z

NEM ID 

Michala Egede Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-623613796275

IP: 83.94.201.61

2018-04-20 09:04:57Z

NEM ID 

Mia Sloth Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-013328979980

IP: 89.186.174.109

2018-04-20 09:08:26Z

NEM ID 

Cecilie Will Frick

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-140323124054

IP: 90.185.134.53

2018-04-22 09:50:36Z

NEM ID 

Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-876557615056

IP: 192.38.132.236

2018-04-22 15:45:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M1253-EEVGO-QWD03-42J88-ENZCS-XGTAJ

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>