

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

A/B Theklahus
København, den 19. april 2023
Ejd. nr.: 612

Referat fra ordinær generalforsamling

Tirsdag den 18. april 2023 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Theklahus. Generalforsamlingen, der blev afholdt i fælleslokalet, Theklavej 29B, 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.
 - a. Ændringsforslag til andelskronen.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om prisregulering på vaskeri.
 - c. Forslag om at tillade etablering af udgang til gården fra stuelejligheder (forslag vedlagt som bilag).
6. Valg.
 - a) Valg af bestyrelse
Formand Isa Østergaard Aurvig – er på valg for 2 år og genopstiller
Linda Stokkebæk – er på valg for 2 år og genopstiller
Simon Sørensen – er på valg for 2 år og genopstiller ikke
Trine Jørgensen trækker sig fra bestyrelsen
 - b) Valg er suppleanter
 - c) Valg af revisor
7. Eventuelt (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning).

35 andele ud af foreningens 57 andele var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Endvidere deltog Michael Tarding 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.

Vedrørende pkt. 1 - Valg af dirigent

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Michael Tarding som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig valget.

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

Vedrørende pkt. 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen beretning var udsendt sammen med indkaldelsen.

Formanden bemærkede i øvrigt, at bestyrelsen er opmærksom på, at hegnet ind til genboen på Frederikssundsvej er skævt og mangler enkelte plader.

Efter flere forgæves forsøg på dialog med naboforeningen, der var ansvarlig for opsætningen af hegnet i sin tid, forsinkingen og firmaet der satte det op, har bestyrelsen besluttet at vente med udbedring indtil byggeriet på Theklavej 33-35 er færdigt.

Herefter kan der forhåbentlig findes en samlet løsning, så der kommer det samme hegn på begge sider af gården, og sikre en bedre kvalitet end det nuværende.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2022. Det samlede resultat viste et underskud på 891.260 kr. Det negative resultat skyldes, at foreningen har fået udskiftet hoveddøre, dørtelefoner og kældervinduer.

Balancen viste en stigning i ejendomsvurderingen (valuar) på 2.350.000 kr. Foreningens gæld til realkreditinstitutter var faldet fra godt 4,9 mio. kr. til 3,5 mio. kr. Heraf kan ca. 1,2 mio. kr. henføres til kursregulering.

Den samlede egenkapital udgjorde 52.174.175 kr. og heraf var 14.453.975 hensat til reserver.

To andelshavere havde fremsat forslag om at hæve andelskronen til enten 390 kr., 400 kr. eller 410 kr.

Efter en længere debat, hvor også en værdi på 375 blev foreslået, satte dirigenten regnskabet og forslagene om andelskronen til afstemning.

Regnskabet for 2022 blev godkendt, og der var flertal for en ”værdi pr. indskudt andelskrone på 390,00”.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023.

Der var budgetteret med uændret boligafgift, og til løbende vedligeholdelse var der afsat kr. 150.000.

Det budgetterede resultat for 2023 afdrager kr. 437.948, heraf skal der afdrages kr. 165.512 på foreningens prioritetsgæld.

Budgettet for 2023 blev vedtaget med overvældende majoritet.

Vedrørende pkt. 5 Forslag

b) Bestyrelsen stillede forslag om prisregulering på vaskeri.

Forslaget havde følgende ordlyd:

Bestyrelsen foreslår, at prisen for vask i foreningens vaskeri hæves fra nuværende 10 kr. til 12 kr. pr. maskine. Dette for at følge tidens inflation samt for at sikre, at foreningens udgifter til vand og strøm bliver dækket når en beboer bruger maskinerne.

Til sammenligning kan det oplyses, at en tilsvarende vask på vaskeriet Frederikssundsvej koster 52 kr.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

c) To andelshavere stillede forslag om tilladelse til etablering af udgang til gården fra stueejligheder (forslag vedlagt som bilag).

Under debatten om forslaget blev der bl.a. spurgt om, hvem der beslutter udseende af trappen. Svaret er, at trappen skal overholde beskrivelsen af udformningen og materialer samt farver, således at det passer til det øvrige materiale- og farvevalg i gården, og som er beskrevet i forslaget.

I alt 6 lejligheder vil have mulighed for at etablere trappe.

Flere andelshavere fremhævede, at det vil forbedre gårdrummet, og gøre det mere hyggeligt.

En andelshaver spurgte til, hvad der i dag begrænser muligheden for blot at etablere en tappe. Bestyrelsen svarede, at ændring af facaden med etablering af dør i stedet for vindue, kræver tilladelse fra Københavns Kommune.

Det blev præciseret, at det er andelshaveren der ønsker trappe, der selv skal afholde alle udgifter, herunder til teknisk rådgivning, byggetilladelse fra kommunen m.m.

Nogle mente, at forslaget var rimeligt overfor stuelejlighederne, da de ikke kunne få altan.

En andelshaver foreslog, at foreningen overtager vedligeholdelsen af trappen og døren ud til trappen, når den er etableret, idet foreningen også er ansvarlig for vedligeholdelse af altaner.

Dirigenten satte dette ændringsforslag til afstemning, og ændringsforslaget blev vedtaget.

Dirigenten satte herefter det samlede forslag (inklusive det netop vedtagne ændringsforslag om vedligeholdelse) til afstemning. Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Dirigenten foreslog, at bestemmelserne om trapperne blev indføjet i vedtægten på en senere generalforsamling.

Vedrørende pkt. 6 - Valg

a) Valg af bestyrelse

Isa Østergaard Aurvig var på valg som formand og blev genvalgt for en ny 2-årig periode.

Ligeledes var Linda Stokkebæk på valg. Yderligere kandidater til bestyrelsen var Conrad Hald Egholm, Nanna Uldall Rasmussen og Morten Madsen.

Linda, Conrad og Nanna valgtes som bestyrelsesmedlemmer, mens Morten valgtes som bestyrelses-suppleant.

Som yderligere bestyrelsessuppleant valgtes Line Broe Jørgensen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Isa Østergaard Aurvig	Formand	2025
Linda Stokkebæk	Bestyrelsesmedlem	2025
Esther Scherchen	Bestyrelsesmedlem	2024
Nanna Uldall Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	2025
Conrad Hald Egholm	Bestyrelsesmedlem	2024
Morten Madsen	Suppleant	2024
Line Broe Jørgensen	Suppleant	2024

b) Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

Vedrørende pkt. 7 - Eventuelt

Conrad Hald Egholm fortalte om status på altanprojektet, og herunder, at da ejendommen allerede har altaner mod gaden, er der begrænsninger på, hvor store altaner mod gården kan blive. Yderligere har rentestigningen igennem det sidste år fordyret projektet betydeligt.

En andelshaver bemærkede, at låsene i de nye døre kan trænge til at blive smurt, hvortil en anden andelshaver pointerede, at det er vigtigt, at der smøres med en ikke-hærdende olie (eksempelvis symaskineolie), og at der ikke anvendes eksempelvis kædeolie, da den hæder, og blot gør problemet værre.

Kommunen er pt. i gang med at etablere skråparkering foran Provstevvej 3AB, på det stykke fortorv som foreningen har brugsret til.

Da ikke yderligere ønskede ordet under eventuelt afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen.

Bilag 1:

Forslag til retningslinjer for etablering af udgang fra lejlighed med trappe til gården

Hvem i gården kan søge om godkendelse til udgang fra lejlighed med trappe til gården?

Alle stuelejligheder har ret til at søge om godkendelse til at etablere en udgang med trappe til fællesgården.

Med undtagelse af de stuelejligheder der ligger lige over en kældernedgang og dermed ville komme til at blokere adgang til kældertrappen. Samt de stuelejligheder hvor kældertrappen befinder sig der hvor nedgangen skal etableres og det dermed ikke er muligt.

Ansøgningen skal godkendes af andelsboligforenings bestyrelse efter de gældende retningslinjer.

1. Udformning:

1. For ikke at blokere daglig gennemgang og optage mindst muligt af fælles gårdareal må trappen maksimalt gå 1 meter vinkelret ud fra husmuren.
2. Selve trappen skal føres direkte fra udgangen og ned i gården
Dimensioner for trapper direkte ned:
 - Max. bredde: Den pågældende dørs bredde
 - Max. dybde: 1 meter
3. Dørens bredde skal have de samme mål som det eksisterende vindue har. Der må altså kun fjernes mursten nedad og *ikke* i bredden.

2. Materialer og farver

1. Der skal indsættes Velfac døre, som er nøjagtig magen til de øvrige vinduer og døre i andelsforeningen. Dvs:
 - VELFAC 200 Energy

- Alu-farve udvendigt: RAL 9001 gl. 30 cremehvid
- Glasliste farve: RAL 9010 Hvid
- Træfarve, karm indvendigt: RAL 9010 Hvid
- Dobbeldørs åbning
- Fuld glasrude i begge døre
- Greb på dørene indvendigt skal være magen til øvrige greb på vinduerne i lejligheden. Med mulighed for selv at vælge en indbygget børnesikring eller cylinderlås.

2. Trappen skal udføres i trykimprægneret træ.
For at skabe visuel harmoni i gården skal trappen males i en farve, som matcher eksisterende døre og vinduer. RAL 9001



3. Godkendelse

1. Byggeriet skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
2. Byggegodkendelse fra kommunen og en skitse af den ønskede trappe med mål samt plantegning skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse. Arbejdet kan først gå i gang når dette er godkendt.

4. Etablering

1. Under etableringen af trappen skal den pågældende andelshaver gøre sit bedste for at minimere støj og støvgener for gårdens brugere.
2. Andelshaveren skal selv sørge for bortskaffelse af byggeaffald i forbindelse med etablering af udgang og trappe.
3. Alle udgifter til etablering af trappen dækkes af andelshaver selv.

5. Brug og vedligeholdelse

1. Trappen skal opfattes som en del af gården, og derfor er det tilladt for alle gårdens brugere at sidde på trappen.
2. Det er ikke tilladt at privatisere arealet nedenfor trappen med private permanente møbler eller hegn.
3. Arealet under trappen skal kunne bruges og tilgås af alle gårdens brugere.
4. Der opfordres til at udnytte trappen til at forgrønne gården med planter og blomster i plantekasser og potter.
5. Andelshaveren har ansvaret for vedligeholdelse af trappen, så den fremstår pæn og er i sikker stand.

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."

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: 1f6d8b3f-ecf1-415c-b65c-8567abfa02b5

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-15 14:20:38 UTC



Esther Pia Manna Scherchen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a4936c6a-a3cc-4874-8da9-a9f2c5e7a0fe

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-15 14:39:38 UTC



Conrad Hald Egholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2e7de6a8-3cad-4ba7-9648-282e833ad892

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-15 17:00:48 UTC



Linda Stokkebæk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4a3a0418-5521-4871-a721-6f0af126b696

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-05-16 04:21:33 UTC



Nanna Staal Uldall Matthiesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a974a010-726c-4b49-9c95-d9735e9f19b3

IP: 185.45.xxx.xxx

2023-05-16 12:52:29 UTC



Isa Østergaard Aurvig

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ab Theklahus

Serienummer: 0c672eb8-31ba-4647-bf7b-a941c9300700

IP: 80.71.xxx.xxx

2023-05-16 21:22:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: TDE1J-73T10-6162Q-XHL6J-FZNK8-SM835

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>