

A/B Holtehus

Referat af ordinær generalforsamling 2017

Torsdag den 30. november 2017 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Holtehus hos Jørgen Florentz, Holtegade 13, 1. tv., 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen foreslår at fastholde andelskronen på 14.700 kr.
4. Forelæggelse af driftsbudget for 2017/2018 til godkendelse.
5. Fastlæggelse af datoer for fællesarbejder i 2017/2018.
6. Forslag
7. Valg til Bestyrelsen og suppleanter
8. Eventuelt.

Repræsenterede på generalforsamlingen var 12 andelshavere heraf 2 ved fuldmagt. Herudover deltog administrator Kicki Rasmussen fra CEJ Ejendomsadministration A/S

Ad. 1 Valg af dirigent og referent

Formanden Jørgen Florentz bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling, og præsenterede de nye beboere, som blev budt velkommen. Dernæst foreslog formanden, at ejendomsadministrator Kicki Rasmussen fra CEJ Ejendomsadministration blev valgt som dirigent og referent hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt beslutningsdygtig dog ikke i forhold til dagsordenens punkt 6.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning

Formand Jørgen Florentz aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt referatet. Beretningen blev taget til efterretning.

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

Bestyrelsen foreslår at fastholde andelskronen på 14.700 kr.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016/2017 i hovedtræk og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten fremlagde beregning af andelsværdien og oplyste at bestyrelsen foreslog at fastholde andelsværdien på 14.700 kr.

Den af bestyrelsen indstillede andelsværdi på 14.700 kr. blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4 Forelæggelse af driftsbudget for 2017/2018 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2017/2018. I budgettet var foreslået en uændret boligafgift.

Budgettet for 2017/2018 med en uændret boligafgift blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5 Fastsættelse af datoer for fællesarbejder i 2016/2017.

Bestyrelsen fastsatte arbejdsdagene til:

Lørdag den 26. maj 2018.

Lørdag den 15. september 2018.

Ad. 6. Endelig godkendelse af udlejning via AirBnb, og dermed ændring i foreningens vedtægt.

Dirigenten fremlagde forslaget. Herefter blev forslaget bragt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 11 stemmer for, ingen imod og 1 hverken for eller imod.

Det blev pointeret, at der skal oplyses kontaktinformationer på fremlejerer til bestyrelsen. Informationerne kan afleveres i den fælles postkasse i opgang 30 (grå postkasse). Hvis det skulle være nødvendigt at få adgang til lejligheden, mens denne er fremlejet ud via AirBnB el.lign. tjenester, og andelshaver ikke har oplyst kontaktinformationer, vil udgiften til låsesmed m.m. kunne pålægges andelshaveren.

Ad. 7 Valg

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Johanne Ahrenfeldt og Jens Bastian Kjar, der ikke ønskede genvalg.

Peter Elsborg Presmann og Martin Holm Mogensen stillede op til bestyrelsen. Begge blev enstemmigt valgt for en 2-årig periode.

Til posten som suppleanter blev Bente Tobiesen Meyer og Camilla Winther Herskin genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Jørgen Florentz	Holtegade 13, 1. tv.	På valg i 2018
Peter Elsborg Presmann	Søllerødsgade 30, 2. tv.	På valg i 2019
Martin Holm Mogensen	Søllerødsgade 30, 4. th.	På valg i 2019

Suppleanter:

Bente Tobiesen Meyer	Søllerødsgade 30, 3. tv.	På valg i 2019
Camilla Winther Herskin	Søllerødsgade 30, 1. tv.	På valg i 2019

Ad. 8 Eventuelt

En andelshaver spurgte ind til, om det var muligt at ændre reglerne om fortrinsret jf. foreningens vedtægt § 12 stk. 2 således at interne andelshavere ville få første ret til, at kunne købe de andele der bliver sat til salg. Formanden oplyste at emnet havde været drøftet før, men at andelshaverne dengang ikke havde udvist interesse herfor. Det blev hertil oplyst at vedtagelse heraf vil kræve en vedtægtsændring. Der blev spurgte om det ville være muligt at afholde en ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget eventuelt ville kunne vedtages. Dirigenten bekræftede muligheden med henvisning til vedtægtens § 22 stk. 3.

En andelshaver spurgte ind til hvordan man ville kunne få gjort noget ved problemet vedrørende for meget plast- og papaffald i forhold til de opsatte containere. Det blev oplyst at der kunne sendes en mail til Johanne Ahrenfeldt, som er foreningens repræsentant i gårdlauget, hvorefter hun ville forsøge at tage problematikken op og få det løst.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent, den / 2017

Ejendomsadministrator Kicki Rasmussen



I bestyrelsen, den / 2017

Formand Jørgen Florentz

Peter Elsborg Presmann

Martin Holm Mogensen

Bestyrelsens beretning

Vi har haft en låsesmed i gang ved flere lejligheder. I opgang 13 måtte vi have ham til at reparere slutblikket, der ikke fungerede, så døren ikke låste.

Vi har senere også haft problemer på samme dør med dørpumpen. Når vi nu var i gang her med at udskifte den gamle dørpumpe fik jeg ham også til at skifte dørpumpen i opgang 30. Pumpen på døren i 28 skiftede vi for et års tid siden. Nu virker alle dørpumper og er relativt nemme at justere. Hvis man altså ved, hvordan det skal gøres.

Vi havde et skybrud i år, der medførte en mindre vandskade i min underbos lejlighed. Det var kælderen, som er bygget sammen med lejligheden, der blev ramt. Det burde ikke kunne ske, da jeg i forbindelse med vores byfornyelsesprojekt i 1999 fik afbrudt afløbet i kælderen.

Troede jeg.

Vi måtte have en kloakmester i gang og det viste sig, at afløbet ikke var blevet afbrudt korrekt. Det er det nu. Udover reparationen af afløbet måtte vi også have en affugter kørende i kælderen i en kortere periode. Problemet burde ikke opstå igen efter denne reparation.

Vi har også haft vores VVS-firma i gang. Det var nødvendigt at udskifte ekspansionsbeholderen, der var udslidt efter ca. 20 års brug.

Som vi gør én gang om året, er varmtvandsbeholderen rensat og anoden udskiftet.

I kælderen til Dennis og Theas' lejlighed begyndte en ventil til varmforsyningen at lække, så det var nødvendigt at få den udskiftet.

I Julie og Ernestos' lejlighed begyndte en radiator at lække vand. Det var ikke selve radiatoren det var galt med, men udluftningsventilen, der var helt defekt. På de andre radiatorer i lejligheden havde ventilerne det heller ikke for godt, så de er alle blevet skiftet ud.

Der været problemer med det varme vand, efter at Københavns kommune lukkede for vandet for at foretage reparationer i gaden. Det skabte problemer med luft i cirkulationssystemet.

Det problem blev værre, medens jeg var i New York og samtidig lækkede en ventil i kældergangen, så der opstod en vandskade i Daniella og Francks kælder. Daniella fik o.k. fra bestyrelsesmedlem Johanne til at skaffe en blikkenslager for at få stoppet vandudslippet. Det skabte så yderligere luft i cirkulationssystemet.

Jeg blev orienteret om problemet med det varme vand, da jeg kom hjem fra New York og jeg fik problemet løst dagen efter.

Efterfølgende har jeg fået ændret på hele cirkulationssystemet, så det nu er meget nemmere at fjerne den luft, der kan opstå og hindre cirkulationen i at fungere korrekt.

For at afslutte vores facadeprojekt har vi fået malet alle hoveddøre til trappeperne på ydersiden og dørene i mellemgangen på begge sider. Farven er nøjagtig den samme farve som den der er brugt på soklen.

Når jeg nu er ved det projekt, så har vi et hængeparti vedrørende 1-års gennemgangen. Den er aftalt til at skulle holdes inden 1. december i år, men det kan jo med sikkerhed ikke nå at finde sted. Jeg har i øvrigt intet hørt fra byggeleder Bruno om denne 1-års gennemgang. Det er et problem, fordi vi har

3 lejligheder med fejl og mangler efter isætningen af de nye køkkenvinduer.

Det er hos Mathilde, der har fået ødelagte nogle køkkenfliser og skurelister. Det er hos Peter Presmann, hvor der mangler at blive opsat afslutningslister. Det er hos Mette, hvor hendes nye køkkenbordsbordplade har fået en skade.

Vi har fået vores elektriker til at ændre lyset på loftet. Det fungerer nu med bevægelsesfølere, så man ikke længere skal tænde og slukke lyset. Samtidig har vi har fået sat flere lampesteder op rundt omkring, så der nu er lys overalt på loftgange og tørrelofter. Der sidder stadig nogle gamle spare-pærer, men de bliver udskiftet til nye, efterhånden som de holder op med at virke. Derefter vil alle pærer lyse op i løbet af få sekunder.

Nogle af de gamle kontakter er ændret til stikkontakter, så vi nu kan trække strøm, når det er nødvendigt. Det er det i hvert fald, når vi skal have støvsuget loftsgangen og tørreloftet.

Vores vandmålere er udskiftet med radioaf læselige målere, så vi ikke længere er afhængige af, at skulle have en måler aflæser på besøg i lejlighederne. Al aflæsning kan nu ske fra gaden. Vi mangler nu kun at udskifte en måler, men andelshaverne er i udlandet og har fremlejet lejligheden til en person, der åbenbart ikke forstår de beskeder, som jeg har lagt ind ad døren til ham. Vi venter med den udskiftning, til andelshaverne er kommet tilbage til lejligheden.

På sidste generalforsamling foreslog Peter Hansen, at vi skulle få vurderet vores ejendom af en valuar, for måske at opnå en højere vurdering.

Vi har fået screenet ejendommen hos 4 valuarer. Det er er ikke valuarer, som vi i bestyrelsen har været med til at vælge. De rammer tæt på den vurdering vi allerede har,

Den ene skriver bl.a.:

Jeg har gennemgået det tilsendte og har udarbejdet en indledende beregning. Jeg kan ikke værdiansætte ejendommen højere en den nuværende offentlige vurdering, der svarer til en kvadratmeterpris på 18.558 kr./m². Jeg mener at den nuværende værdiansættelse ud fra den offentlige vurdering er en realistisk værdi, når man tager i betragtning, at individuelle forbedringer ikke kan medregnes."

Vi har derfor i bestyrelsen valgt ikke at foretage os yderligere, med hensyn til ejendommens vurdering.

Københavns kommune har overtaget den private fællesvej Søllerødgade som offentlig vej i januar 2017. Det er nu endeligt lykkedes os, at få vejlaugets administrator til at forstå, at de ikke kan tvinge os til fortsat at skulle betale til et vejlaug, som vi mener, at vi ikke længere har brug for, fordi Københavns kommune har overtaget vedligeholdelsen af Søllerødgade.

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.”

Kicki June Rasmussen

Dirigent

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:69248812

IP: 86.58.182.34

2017-12-19 12:19:11Z

NEM ID 

Peter Elsborg Presmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holtehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-087273060387

IP: 93.176.121.130

2017-12-19 12:20:15Z

NEM ID 

Jørgen Eduard Florentz

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Holtehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-224866130706

IP: 80.71.142.43

2017-12-19 13:02:07Z

NEM ID 

Martin Holm Mogensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holtehus

Serienummer: PID:9208-2002-2-450260825995

IP: 37.49.143.103

2017-12-19 13:38:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5UT8A-88VE8-ZA2AU-GBQIK-XK6W1-IYELL

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>