

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Holsteinshus

Onsdag den 18. april, 2018 kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Holsteinshus på adressen Langelinie Skolen, i Rytmiksalen på Kastelsvej 58, København Ø.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forslag:
Der forelå forslag fra Anne-Kathrine Holstein og Cecilie Sivertsen om tilkøb af loftsrum – Bilag A
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen indstiller til, at fællesbidraget forhøjes med kr. 10,00 pr. fordelingstal pr. måned – forhøjelsen er indarbejdet (med virkning fra 1. maj 2018) i vedlagte budgetforslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
Erik Rasmussen er på valg og villig til genvalg.
Ebbe Kromann – Andersen er på valg og villig til genvalg.
Jesper Dela er på valg og villig til genvalg.
Rikke Henne Mortensen er på valg og villig til genvalg.
Bjarke Kåre Rasmussen er villig til valg som bestyrelsesmedlem.
Suppleanter, Cecilie Sivertsen har meddelt, at hun er villig til valg som suppleant.
7. Eventuelt.

NÆRVÆRENDE REFERAT ER IKKE EN ORDRET GENGIVELSE AF DET PASSE-REDE, MEN ALENE EN EKSTRAKT, DER GENGIVER DE VÆSENLIGSTE SYNSPUNKTER OG BESLUTNINGER.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Erik Rasmussen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent valgtes Erik Thane Christensen, Newsec Datea A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, og at ingen havde indvendinger mod afholdelsen heraf til trods for, at der var medlemmer, som ikke havde fået postforsendelse af indkaldelse med bilag samt forslag til generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at der var modtaget forslag til behandling på generalforsamlingen, som for endelig vedtagelse krævede, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret – både efter fremmøde og fordelingstal. Dette var ikke tilfældet, idet kun 31 (heraf 2 ved fuldmagt) af foreningens 49 ejere var tilstede, og at fordelingstallet for disse udgjorde 224/348.

Men ifald det fremsatte forslag opnår et flertal på mindst 2/3 af de fremmødtes stemmer (både efter antal og fordelingstal), kan forslaget indbringes for ekstraordinær generalforsamling, og her vedtages med 2/3's flertal af de fremmødtes stemmer, uanset hvor mange der er repræsenteret på denne generalforsamling.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formand Erik Rasmussen (beretningen er vedhæftet som bilag).

En af de tilstedeværende opfordrede bestyrelsen til at overveje forholdene, når de udstedte ”bøder” for manglende deltagelse i planlagte arbejdsweekender.

Efter yderligere afklarende spørgsmål og kommentarer blev beretningen herefter taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2017, og redegjorde ganske kort for afvigelser i forholdt til det vedtagne budget for 2017. Årets resultat er et overskud på kr. 93.261. Overskuddet overføres til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 781.752.

Årsrapporten og resultatdisponeringen blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag:

Tilkøb af loftsrum (bilag 1).

Fra Anne-Kathrine Holstein og Cecilie Sivertsen var der modtaget forslag om tilkøb af loftsrum over deres respektive lejligheder.

Forslagsstillerne motiverede for det fremsatte forslag, og orienterede om blandt andet økonomiske konsekvenser for foreningen ved evt. vedtagelse af forslaget.

Der opstod herefter kort debat blandt de fremmødte, og efter afklaring af spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Stemmerne fordelte sig således med antal først og fordelingstal herefter:

Blanke: 3/23

Ja: 17/123

Nej: 11/78

Forslaget opnåede således ikke kvalificeret flertal og var dermed forkastet.

Ad 5 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgetudkastet for året 2018, som indebar en stigning på kr. 10,00 pr. fordelingstal pr. måned i fællesbidraget, med virkning pr. 1. januar 2018.

Efter afklarende spørgsmål blev bestyrelsens budgetforslag enstemmigt vedtaget, ligesom forhøjelsen af fællesbidraget på kr. 10,00 pr. fordelingstal pr. måned blev godkendt.

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Erik Rasmussen, Ebbe Kromann–Andersen, Jesper Dela, Rikke Henne Mortensen og Bjarke Kåre Rasmussen var alle på valg – og havde alle meddelt, at de var villige til genvalg. Der var ikke andre kandidater, og dirigenten betragtede således alle 5 som genvalgt til bestyrelsen.

Som suppleanter opstillede – og valgtes – Cecilie Sivertsen og Katherine Mery Poneta.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

| | |
|--|--------------|
| Bestyrelsesformand Erik Rasmussen | på valg 2019 |
| Bestyrelsesmedlem Ebbe Kromann - Andersen | på valg 2019 |
| Bestyrelsesmedlem Jesper Dela | på valg 2019 |
| Bestyrelsesmedlem Rikke Henne Mortensen | på valg 2019 |
| Bestyrelsesmedlem Bjarke Kåre Rasmussen | på valg 2019 |
| Bestyrelsessuppleant Cecilie Sivertsen | på valg 2019 |
| Bestyrelsessuppleant Katherine Mery Poneta | på valg 2019 |

Ad 7 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Medlemmerne blev opfordret til at melde sig til bestyrelsen/Kathrine Mery Poneta hvis de ville være med i gårdudvalget.
- Der var fra en af de tilstedeværende opfordring til at bruge den facebook-gruppe, der er etableret i ejerforeningen. I den forbindelse påpegede bestyrelsen, at man IKKE kan komme i kontakt med bestyrelsen af den vej, og at det i øvrigt var vigtigt at huske, at alle ikke er på facebook, og at alle måske derfor ikke for information, som er fremlagt der.

Herefter overtog Altanudvalget, der består af Anne-Kathrine Holstein, Bjarke Kåre Rasmussen, Birgit Staugaard Hansen og Erik Rasmussen.

Birgit Staugaard Hansen redegjorde på udvalgets vegne for status i projektet.

Fristen for tilmelding til projektet er udløbet, og der mangler desværre 6 tilmeldinger, og dette forhold giver en del udfordringer, idet kommunen har meddelt, at der er krav om hele udbrudte ranker i hver opgang. Ellers gives der ikke tilladelse til etableringen.

Herefter gennemgik Birgit Stausgaard Hansen plancher (vedlagt som bilag i nærværende referat), hvor udvalget i samråd med Altana har lavet forskellige oplæg, som indsendes til kommunen – oplæggene tager desværre udgangspunkt i løsninger, hvor ikke alle de interesserede kommer i betragtning til altan, men hvor man har forsøgt at lave løsningsforslag, hvor altaner etableres i symmetrisk orden, i håb om at kommunen godkender en af disse løsningsmodeller.

Der opstod herefter længere drøftelse om blandt andet økonomiske muligheder og tiltag, for at få alle med – uden at dette førte til løsninger, som altanudvalget kan arbejde videre med – der blev endvidere opfordret til, at altanudvalget overvejer endnu en alternativ løsningsmodel med symmetrisk placering af altaner, som kan indbringes til kommunen.

Dirigenten konstaterede at dagsordenens punkter var behandlet, takkede for god ro og orden, og afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.00.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

2018-04-18/Erik Rasmussen

Formandens Beretning 2018

Beretningen omfatter perioden maj 2017 til april 2018

Før og under generalforsamlingen

Når du kommer til generalforsamlingen skal du henvende dig til bestyrelsen så vi kan registrere du er kommet. Det er vigtigt ved en afstemning vi ved hvor mange der er og om du i det hele taget er stemmeberettiget. Bliver du nød til at forlade generalforsamlingen før afslutningen, skal du ligeledes give besked.

Gennemgang af Beretningen

Beretningen sendes ud og forudsættes derfor læst.

Arbejdsdage

Hvert år afholdes 2 arbejdsdage, en om foråret for at hente møblerne til gården op fra kælderen og generelt gøre gården og ejendommen klar til sommeren med en god gang hovedrengøring. Og om efteråret pakkes så det hele sammen igen og vi gør klar til vinteren.

Det er en hyggelig begivenhed til at lære dine naboer at kende og vi spiser en frokost sammen. Det koster kr. 350,00 pr. gang hvis man ikke deltager.

Forårs arbejdsdagen har være fra 10:00 – 16:00 og vi er klar over det kan være svært at tage en hel dag ud af kalenderen, så begge bliver fremadrettet fra 10:00 – 13:00.

Mange af de ting vi laver den dag, er små opgaver, maling, rengøring, fjern cykler, feje kælder og loft. Ting, som det ikke er så nemt at få en professionel til at udføre.

På arbejdsdagen er der for hver arbejdsopgave en seddel, så man i ro og mag kan finde den opgave, der passer den enkelte.



HOLSTEINSHVS

E J E R F R E N I N G

Deltager man ikke, betaler man. Bestyrelsen vil ikke ud i en situation med vurdering af lovligt forfald eller ej.

Det er dog mere eller mindre den samme flok "Tordenskjolds soldater", der dukker op hver gang og vi så gerne flere deltagere.

| | |
|--------------------|---------------|
| Arbejdsdag forår | 26. maj |
| Arbejdsdag efterår | 15. september |

Maling af vinduer

I det forgange år har vi fået malet og-repareret en del vinduer, især trængende indenfor rækkevidde af stilladset. Og det er det princip vi arbejder efter, at i forbindelse med andet arbejde skal vinduer tænkes ind. I vores vedtægter står udvendigt vedligehold er Foreningens opgave, hvilket også omfatter maling af vinduer. Mange har selv udskiftet vinduer og maling har været overladt til den enkelte og på adskillige generalforsamlinger har bestyrelsen opfordret til at få det gjort. For nogle sker det ikke og vi står derfor med nogle rigtigt dårlige vinduer i nogle tilfælde. Her et det værd at nævne franske altaner, de kommende altaner og tagterrasser, der ifølge §21 a alene påhviler den enkelte ejer.

VVS Dag

Inspireret af de mange daglige spørgsmål angående VVS – vand der løber langsomt, afkalkning, dårlige afløb, løbende toiletter, manglende varme, vejledning i hvad man selv skal og kan etc., vil bestyrelsen prøve med an VVS-dag. Materialer betales af beboeren selv. Vi sigter efter en dag i maj og datoen bliver annonceret senere.

Pudse vinduer

Opfordret på lejlighedsgennemgangen til fælles vinduesvask. Ja, hvorfor ikke. Foreningen får pudset vinduer 2 gange om året, så lad os prøve. Der bliver egenbetaling direkte efter arbejdet hos den enkelte og Foreningens involvering skal kun være den logistiske.

Lejlighedsgennemgang

En gang om året besøger Bestyrelsen hver lejlighed. Det vil den blive ved med. Der er stor udskiftning, mange ændringer af lejligheder, løbende toiletter og vil gerne lægge et mildt pres på at disse bliver lavet.

Tag/murer/maler arbejde

Det nødvendige tag/murer/malararbejde kom meget sent i gang og forløbet var mildt sagt ikke smukt. Vi er ikke færdige med arbejdet og må fortsætte til foråret. Tømrerarbejdet er ikke færdigt.



HOLSTEINSHUS

E J E R F R E N I N G

Der skal udføres mere murerarbejde. Det er svært at stå på jorden og se hvor murerarbejde er nødvendigt og mureren må checke igen. Checket er de steder, der kunne nås fra stilladset og hvor ham kunne komme til med liften. Og facade og kviste skal males.

Energimærke

Foreningens energimærke er fornyet, hvilket ikke var uden problemer. Vi har en navnebror A/F Holsteinshus, som også ligger i Holsteinsgade og information og tilbud på fornyelse blev sendt hertil. Hver lejlighed skal ved salg forvise en gyldig Energirapport. Og fra den har bestyrelsen valgt følgende nedenstående emner for de kommende år. Udvalget er sket ud fra den bedste payback tid.

- Isolering af loft
- Isolering af varmerør
- Isolering af kælderloft

Dræn

Foreningen har købt et fugtmålingsapparat, der kan måle høj fugtighed. Og vi kan ikke konstatere nogle forbedringer på det stykke, hvor der er lavet dræn. Og vi kan så heller ikke konstatere forværringer, hvor der ikke er lagt dræn.

Projekter for det kommende år

Se under Energimærke. Der forventes ikke yderligere opkrævninger i forbindelse med disse projekter.

Altaner/Tagterrasser

Den forestående etablering af Altaner og Tagterrasser bliver en stor opgave i Foreningen. Ansvaret ligger hos Altanudvalget og ikke hos Bestyrelsen. Birgit er formand for dette udvalg og hun vil under eventuelt give en status og der vil være mulighed for spørgsmål.



Holsteinshus

April 2018 / E.F.
Bestyrelsen

| pos | Emne | Historie | Status april 2018 | Kost estimat |
|-----|----------------------------------|---|---|--|
| 1 | Tag | skiftet 91 - løbende vedligeholdelse og rep.. Vinduer Livj gade skiftet 2012. Skotrende mod gård hol 42 og 44 skiftet 2014 - 2015 | Taget inspiceret primo 2017. Kviste og tagets kanter trænger til rep. Sat på GF 2017 - kost est 450.000 DKK incl moms. Udbedring i gang. Ventes afsluttet forår 2018 | 450.000 kr incl lift, stillads og moms |
| 2 | Tagrender gade | Skiftet 2002 | Sektionen på Iivjærgade udskiftet 2016. Den øvrige del synes ok. Bliver repareret ved behov. Efterses evt rep ved tag renovering | |
| 3 | Nedløbsrør gaden | Alle rør ført til Kloak i perioden 2011 til 2012 | Alle rør ok og ført til kloak | |
| 4 | Tagrender gården | Løbende vedligehold | Aggersborg gade 9. Hul i tagrende. Skal udskiftes. Synes i forb med tagarbejde . Der hentes tilbud på udskiftning hele vejen rundt | |
| 5 | Nedløbs rør gården | Løbende vedligehold | Alle rør ok og ført til kloak | |
| 6 | Facade gade | Renoveret 2003 Skader ved port og på hjørner udbedret 2013 | OK | 10.000 |
| 7 | Facade gård | Renoveret primo 90'erne. Underfacde malet 2014 | Sætningsskader og frostskaeder udbedret ult 2017. udbedringer af skader er ikke malet. Oppudsning efter skorsten er fjernet står umalet. Pudubedringer ved franske altaner er ikke malet. | afventer tilbud |
| 8 | "Gård dæk incl belægning" | Tætnet langs mur 2005 | Gårdbelægning samt bærende konstruktion under gårddæk er under observation. | |
| 9 | Skralderum | Elektronik Metal og plast indsamling etableret 2013. Skab til Miljøaffald opstillet 2016 Kompost indsamling etableret 2017 | Rummet er slidt og der er ikke plads til alle de nye indsamlings containere. Samarbejde med nabo ejendomme der bruger skralderummet søges etaleret for at finde en løsning | |
| 10 | "Brønde" i gården | Alle udskiftet i perioden 2005 til 2015 | OK. Bliver renset 1 x året | |
| 11 | Varme anlæg | Motor ventil skiftet primo 2014 | OK. Repares ved behov. Renses 1 x årligt. | 15000 kr/år |
| 12 | Varmtvands beholder | Varmtvands beholder | OK. Repares ved behov | |
| 13 | Varme styring | Varme styring | OK. Repares ved behov | |
| 14 | Expansion beholder | Expansion beholder | OK. Repares ved behov | |
| 15 | Varme distribution incl ventiler | Varme distribution incl ventiler | OK. Repares ved behov | |

Holsteinshus

April 2018 / E.F.
Bestyrelsen

| pos | Emne | Historie | Status april 2018 | Kost estimat |
|-----|---------------------------------|---|---|--------------|
| 16 | Varmt vands måler | | dd afregnes varmt vand efter m2. (fordelingstal) | |
| 17 | Varmeafledning | Fjern afledning indført alle lejligheder 2009. Nye målere opsat 2017 med friske batterier | fungere og installeret alle steder | |
| 18 | Teknisk isolering af varmeanlæg | Teknisk isolering af rør mm udført 2011 | God stand | |
| 19 | Isolering af varmvandsbeholder | Varmvands beholder og rør isoleret ny isolering maj 2012 - pris 42500 kr | God stand | |
| 20 | Circulations pumpe Varmt vand | Skiftet marts 2014 | God stand. Ved næste udskiftning skal det sikres der vælges en økonomisk / energi rigtig model jævnf energi rapport | |
| 21 | Fundament | Opsparing i gang side juli 2010 Kost estimat for hel løsning ca 1.200.000 kr Omfangsdræn aggersborggade til hjørne etableret 2014 | Afventer | |
| 22 | Skorsten | Skorsten fjernet okt 2013 | Mur skal males hvor skorsten har stået. | |
| 23 | Faldstammer | Største delen skiftet indenfor de sidste 10 år. Skiftes efter behov. | Toilet faldstamme Livj 32 tv under observation | 100.000DKK |
| 24 | Electricitet | Forsyning renoveret 2008 - 2010i alle opgang. 380V i alle opgange | Synes OK | |
| 25 | Hoved trappe | Linoleum aggersborggade 9 skiftet 2011 | OK | |
| 26 | | Linoleum Holsteinsgade 42 Linoleium skiftet 2013 | OK | |
| 27 | | Linoleum Holsteinsgade 44 . Skiftet 2016 | OK | |
| 28 | | Linoleum Livjæger gade 32. Skiftet 2016 | OK | |
| 29 | maling | Hol 42 44, Aggersb 9 og Livj 32 alle malet 2006 - 2011 | alle malet | |
| 30 | Vinduer | Skiftet alle opgange 2008 | Synes OK | |
| 31 | gade dør | Skiftet alle opgange 2002 | Synes OK | |
| 32 | Trappelys Aggersborggade | | Alm system - gammelt - trænger til udskiftning | |

Holsteinshus

April 2018 / E.F.
Bestyrelsen

| pos | Emne | Historie | Status april 2018 | Kost estimat |
|-----|---------------------|---|--|----------------------------------|
| 33 | Trappelys Hold 44 | Der er etableret Auto tænd / sluk nye lamper | OK | |
| 34 | Trappelys Hol 42 | | Alm system - gammelt - trænger til udskiftning | |
| 35 | Trappelys Livj 32 | | Alm system - gammelt - trænger til udskiftning | |
| 36 | Dørtelefon Aggers 9 | Etableret i forbindelse med facerenovering | Patina. Svær at gøre fast ved skift af pære og skilte. Forsøges rep, ej udskiftning | |
| 37 | Dørtelefon Hol 42 | Etableret i forbindelse med facerenovering | Patina. Svær at gøre fast ved skift af pære og skilte. Forsøges rep, ej udskiftning | |
| 38 | Dørtelefon Hol 44 | Etableret i forbindelse med facerenovering | Patina. Svær at gøre fast ved skift af pære og skilte. Forsøges rep, ej udskiftning | |
| 39 | Dørtelefon Livj 32 | Etableret i forbindelse med facerenovering | Patina. Svær at gøre fast ved skift af pære og skilte. Forsøges rep, ej udskiftning | |
| 40 | Køkkentrappe | Hol 44 malet 100% - Aggersborggade 9 malet stue tom 1 sal | 32 og 42 samt rest 9 trænger til maling | |
| 41 | Døre | Køkkentrappe dør Hol 42 og 44. Skiftet 2016 | OK | |
| 42 | Vinduer | Skiftet alle opgange 2010 | OK | |
| 43 | Trappelys aggersb 9 | Gammel system med kontakter på hver etage | Trænger til udskiftning | |
| 44 | Trappelys Hol 42 | Der er etableret Auto tænd / sluk nye lamper | | |
| 45 | Trappelys Hol 44 | Der er etableret Auto tænd / sluk nye lamper | | |
| 46 | Trappelys Livj 32 | Der er etableret Auto tænd / sluk nye lamper | OK | |
| 47 | Vaskekælder | skiftet år 2000 Den lille itu 2013. Ny maskine installeret forår 2014 | En velfungerende maskine. Den "gamle" er slået fra og fjernes ved lejlighed. Der er tegnet service aftale tom april 2018 | 4595 kr/år |
| 48 | Tørretumbler | Ny installeret 2016 | Fungere fint. Der tegnes service aftale tom Juni2028 | 4735 kr/år |
| 49 | maling mm. | | Malet maj 2013. Gulv trænger Flisebelægning overvejes | Pris 38.900 Ex moms (april 2018) |
| 50 | Afløb | Afløb skiftet 2012 til afløb med højtivands lukker (skybrud) | ok - skal renses ved arbejdsdage. | |

Holsteinshus

April 2018 / E.F.
Bestyrelsen

| pos | Emne | Historie | Status april 2018 | Kost estimat |
|-----|--|--|---|--------------|
| 51 | Lodrette stig rør (vand) | Skiftet enkelte steder i forbindelse med udskiftning af faldstammer | Ok Reparation / Udskiftning ved behov | ? |
| 52 | Kælder | | | |
| 53 | Rumadskillelse Livjærggade | Udskiftet 2011 | OK | |
| 54 | Rumadskillelse Holsteinsgade | Gammel tæt trævæg | | |
| 55 | Rumadskillelse Aggersborggade | Gammel tæt trævæg | Tør men trænger til maling | |
| 56 | Cykel kælder Aggers borggade | | OK | |
| 57 | Indvendig kloak | | | |
| 58 | Generelt Cykel kælder i gård | Gammel TV inspektion 2013 Hul i rør lukket. Gav rotter i kælder 2013 / 2014 | OK. Reparation ved Behov OK. Reparation ved Behov | |
| 59 | Kloak Hol 42 kælder | Hul i rør lukket. Gav rotter i kælder 2013 / 2014 | OK. Reparation ved Behov | |
| 60 | Kloak Liv 32 kælder | | OK. Reparation ved Behov | |
| 61 | Kloakrør ved Aggersborggade køkkentrappe | Gammel Hul i rør lukket 2013 Strømpe 2013 | OK. Reparation ved Behov OK. Reparation ved Behov | |
| 62 | Fælles antenne | Fiber system etableret ca 2005. Anlæg placeret i "bestyrelses kælderen": antenne anlæg inkl distributions net ejes af beboerne. Kan tilsluttes andre udbydere. | Fungere. Har lavet en søgning efter alternativ udbyder primo 2018. Har ikke fundet alternativ mht pris / ydelse | |
| 63 | PORT | | Er blevet forsynes med skinne og forberedet låse system. Fungere. | |
| 64 | Røgalarmer | | Røgalarmer opsat i alle opgange og batterier skiftet 2017 (10 års levetid) | |
| 65 | Energi tiltag: | | | |

Holsteinshus

April 2018 / E.F.
Bestyrelsen

| pos | Emne | Historie | Status april 2018 | Kost estimat |
|-----|---------------------|----------|--|--|
| 66 | Skunkvægge på loft. | Ingen | Er uisoleret. Energi rapport anbefaler isolering Anbefaling Uisolerede skunkvægge/skunkgulv isoleres til en samlet tykkelse på 300 mm mineraluld. | 55000 DKK. Besparelse ca 11.000 Kr/år |
| 67 | Varmesør | Ingen | Dårlig isoleret. Forslag til forbedring: Efterisolering af brugsvandsrør i kælder med formfaste rørskåle eller lamelmåtter til en samlet isoleringstykkelse på i alt 50 mm. Den nye isolering placeres uden på den eksisterende isolering, såfremt denne er god stand. Muligvis skal rørføringerne flyttes lidt for at give plads til efterisoleringen, men det er ikke medregnet i beløb | 27.400 DKK. Besparelse ca 4.200 Kr/år. Udgifter til flytning af rør mm ikke medtaget. |
| 68 | Isolering i kælder | Ingen | Det anbefales at Loft i kælder isoleres. Plan er at begynde med Isolering af loft i kælder Holsreinsgade 42 og 44 fra kældergang og ud til gården. Samtidig opsætning af nye rumadskildelse i Kælder 42 og 44. | Der indhentes tilbud |

Forslag til ordinær generalforsamling den 18. april 2018 i E/F Holsteinhus ejerforening

Vi ønsker at stille forslag om køb af loftsrum til beslutning på ordinær generalforsamlingen den 18. april 2018.

Baggrund:

De fire lejligheder, beliggende Livjærgade 32, 5. tv., Livjærgade 32, th., Aggersborggade 9, 5. tv. og Aggersborggade 9, 5. th., råder hver især over et loftsrum, der ligger lige over de respektive lejligheder. Det er alene de nævnte lejligheder, som har brugsret til de individuelle loftsrum.

Anne-Kathrine Holstein ønsker at købe loftsrummet over lejligheden, Aggersborggade 9, 5. th. med henblik på at inddrage loftsrummet i lejligheden.

Cecilie Sivertsen ønsker at købe loftsrummet over lejligheden, Livjærgade 32, 5. th., med henblik på at inddrage loftsrummet i lejligheden.

Såfremt dette forslag accepteres af generalforsamlingen skal muligheden for at købe loftsrummet over lejligheden, Aggersborggade 9, 5. tv. ligeledes tilkomme den nuværende ejer af lejligheden Aggersborggade 9, 5. tv.

Der blev fremsat forslag om køb af loftsrum på den ordinære generalforsamling den 25. april 2016. Generalforsamlingen afgav en positiv tilkendegivelse for forslaget, men ønskede ikke at stemme om forslaget, da forslaget ikke indeholdt prisforslag eller en vurdering fra ejendomsmæglere.

Vi har efterfølgende indhentet vurderinger af loftsarealerne fra to forskellige mæglere. Der er afholdt udgifter på i alt 10.000 kr. til indhentning heraf.

Der blev fremsat forslag om køb af loftsrum på den ordinære generalforsamling igen den 25. april 2017. Da forslaget skulle opnå kvalificeret flertal, blev forslaget nedstemt. Vi ønsker nu at fremsætte forslag om køb af loftsrum igen.

Home har vurderet loftsarealet til en værdi af **DKK 20.000**, mens RealMæglerne har vurderet loftsarealet til en værdi af **DKK 0**. Det er RealMæglernes anbefaling, at der i stedet findes en kompromisløsning, hvor der fx aftales et symbolsk beløb. De indhentede vurderinger reflekterer, at det vil være meget bekosteligt, hvis overhovedet muligt, at få godkendt arealet til beboelse, hvorfor den vurderede værdi af arealet er tilsvarende lav. Begge vurderinger er vedlagt.

Der blev på generalforsamlingen den 25. april 2017 givet udtryk for at den foreslåede pris, fastsat på baggrund af vurderingerne, var for lav. På baggrund heraf foreslår vi, at loftsrummene sælges til en pris på **DKK 50.000** pr. loftsrum.

Forslag:

Vi stiller hermed følgende forslag til vedtagelse på ordinær generalforsamling:

1. Bestyrelsen i E/F Holsteinhus ejerforening bemyndiges til at underskrive aftale om salg af loftsrum over lejligheden Aggersborggade 9, 5. th. til Anne-Kathrine Holstein for en købesum på DKK 50.000.
2. Bestyrelsen i E/F Holsteinhus ejerforening bemyndiges til at underskrive aftale om salg af loftsrum over lejligheden Livjærgade 5. th. til Cecilie Sivertsen for en købesum på DKK 50.000.
3. Bestyrelsen i E/F Holsteinhus ejerforening bemyndiges til at underskrive aftale om salg af loftsrum over lejligheden Aggersborggade 9, 5. tv. til den nuværende ejer for en købesum på DKK 50.000.
4. Ethvert køb af loftsrum, jf. pkt. 1 til 3 ovenfor, er undergivet følgende betingelser:
 - a. Købet skal gennemføres senest 10 måneder efter underskrivelse af købsaftale.
 - b. Alle udgifter, der har forbindelse til salget, skal afholdes af den respektive køber af loftsrummet, herunder:
 - Egen samt foreningens eventuelle juridiske rådgiver (herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde)
 - Landinspektør
 - Egen samt foreningens eventuelle tekniske rådgiver
 - Ombygningen, herunder flytning af loftsrum
 - Udarbejdelse og tinglysning af eventuelle vedtægtsændringer
 - Tinglysningsafgifter og honorar til tinglysningsekspedition
 - Byggesagsgebyrer
 - Udgifter til panthaverne
 - c. Den respektive køber af loftsrummet er ansvarlig for at indhente alle nødvendige myndighedsgodkendelser, hvis inddragelse af loftsrummet i lejligheden foretages.
 - d. Den respektive køber afstår ved gennemførelsen af købet for retten til brugsret til andre depotrum.
 - e. Såfremt lejlighedens BBR ændres som følge af inddragelse af loftsrummet i lejligheden, skal den respektive køber sørge for de nødvendige ændringer af fordelingstal.
 - f. Den respektive køber vil ved gennemførelsen af købet være underlagt den samme vedligeholdelsespligt som følger af vedtægternes § 26.

Vi håber, at generalforsamlingen vil se positivt på ovenstående forslag.

Med venlig hilsen

Anne-Kathrine Holstein (Aggersborggade 9, 5. th) og Cecilie Sivertsen
(Livjærgade 32, 5. th.)

Mads Iversen

ØSTERBRO
NDR. FRIHAVNSGADE

Bengtson & Frydendall A/S
Statsaut. ejdmæglere, MDE

Ndr, Frihavsgade 71
2100 København Ø

Tlf 35 42 55 55
Fax 35 42 99 66

oesterbro@home.dk
www.home.dk
cvr.nr.: 1007 4312
Bank 4190 4190 019837

VURDERINGSFORRETNING

- Vurderingstema** : At vurdere værdien af loftsetagen beliggende over Aggersborggade 9, 5.th. Lejligheden har i dag pulterrum i det vurderede areal og vurderingen er foretaget for at værdisætte værdien af loftsarealet såfremt det tinglyses til lejligheden.
- Ejendommen** : Loft beliggende over Aggersborggade 9, 5.th.
- Matr.nr.** : 2382
- Ejendomstype** : Pulterrum
- Ejer** : E/F Holsteinhus
- Dato for besigtigelsen** : 13.05.2016
- Til stede ved besigtigelsen** : Ejer af lejligheden Aggersborggade 9, 5.th & fra home Anders Collin

- Lejeforhold** : Ingen
- Indretning** : Tagetagen fremstår med skrå vægge og med en gulvkonstruktion som hviler på en trækonstruktion.
- Tagetagen** : Det vil være meget bekosteligt at få godkendt arealet til beboelse idet tagkonstruktionen vil skulle brandsikres og forstærkes. Det godkendte boligareal vil ligeledes være begrænset henset til de skrå vægge som skal isoleres i henhold til gældende myndighedskrav.
- Markedspris** : Efter at have vurderet de forhold, der har betydning for fastsættelsen af tagetagens muligheder, omkostningerne til en ombygning, samt det faktum at lejligheden ifølge det oplyste i dag har brugsret til det vurderede areal, vil jeg vurdere værdien til:

Kontantpris kr. 20.000,00

- Forbehold** : Nærværende vurdering, er under forudsætning af, at der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder m.m. Rigtigheden af de givne oplysninger forudsættes tillige.
- Erklæring** : Undertegnede erklærer, at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat, samt at vurderingen er foretaget efter min bedste overbevisning.
- Nærværende vurdering, der er udfærdiget i 2 eksemplarer og fremsendt til rekvirenterne, må ikke uden mit skriftlige samtykke anvendes til andet formål end angivet eller af andre end rekvirenterne.

Venlig hilsen
home Østerbro

Anders Collin

17/5-2016

home

ØSTERBRO

v/ Beugtsen & Nyholm A/S

Nr. Brylløsevej 1100 København Ø

Tlf: 35 42 99 66 - Fax: 35 42 99 66



Vurdering af loftareal på Aggersborggade 9

Ejendom:

Aggersborggade 9, 5.th. 2100 Kbh. Ø

Matrikel nr. 2382

Ejerlejligheds nr. 12

Moderejendoms nr. 236641

På vegne af ejer:

Ingelise Holstein og Vagn Holstein

Udlejet til:

Anne Katrine Holstein og Mads Iversen



RealMæglerne
LØS OG KØB



Vurdering

Jeg har på vegne af ejer og lejer udarbejdet følgende vurdering vedr. loftarealet over lejligheden beliggende Aggersborggade 9, 5.th. 2100 Kbh. Ø

Som supplement til vurderingen er indhentet relevant dokumentation for ejendom og vedhæftet billedokumentation af loftarealet.

Vurderingen af dette areal er at det ikke kan anvendes eller godkendes til beboelse grundet manglende lofthøjde der er i arealet. Hertil er det i forvejen et areal nuværende ejer af lejligheden på 9 sal 5.th. benytter og har brugsret til som loftrum/opbevaringsrum. Det er derfor ikke et areal som foreningen bruger eller har adgang til.

Der findes derfor ikke grundlag for at fastsætte en værdi for dette areal og derfor er vurderingen kr. 0,-.

Det vil i stedet være min anbefaling at der findes et kompromis og løsning mellem ejer og ejerforening. Der kan eventuel aftales et symbolsk beløb for at inddrage dette areal til lejligheden så det kan benyttes som hems eller andet.





Ejendomsmægler – RealMæglerne Nordre Frihavns-gade 77

Lasse C. Lemche
Tlf.: 43582100
Mobil.: 60242526
E-mail: lcl@mailreal.dk



This document has esignatur Agreement-ID: 060479e3KsVs12846209

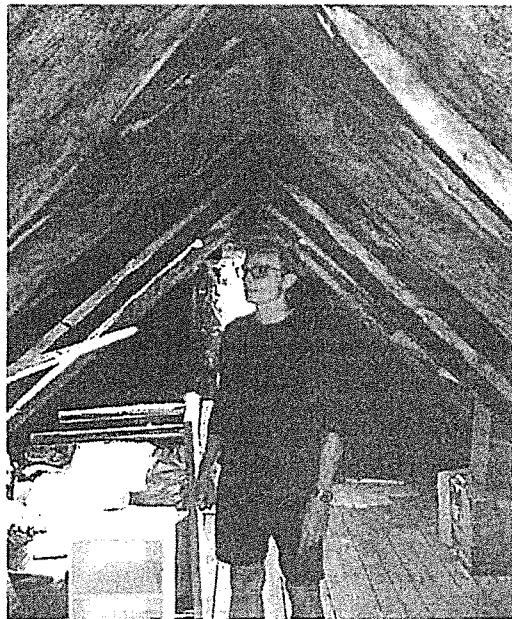
RealMæglerne Ndr. Frihavns-gade 77 ApS
Ndr. Frihavns-gade 77 – 2100 København Ø



RealMæglerne



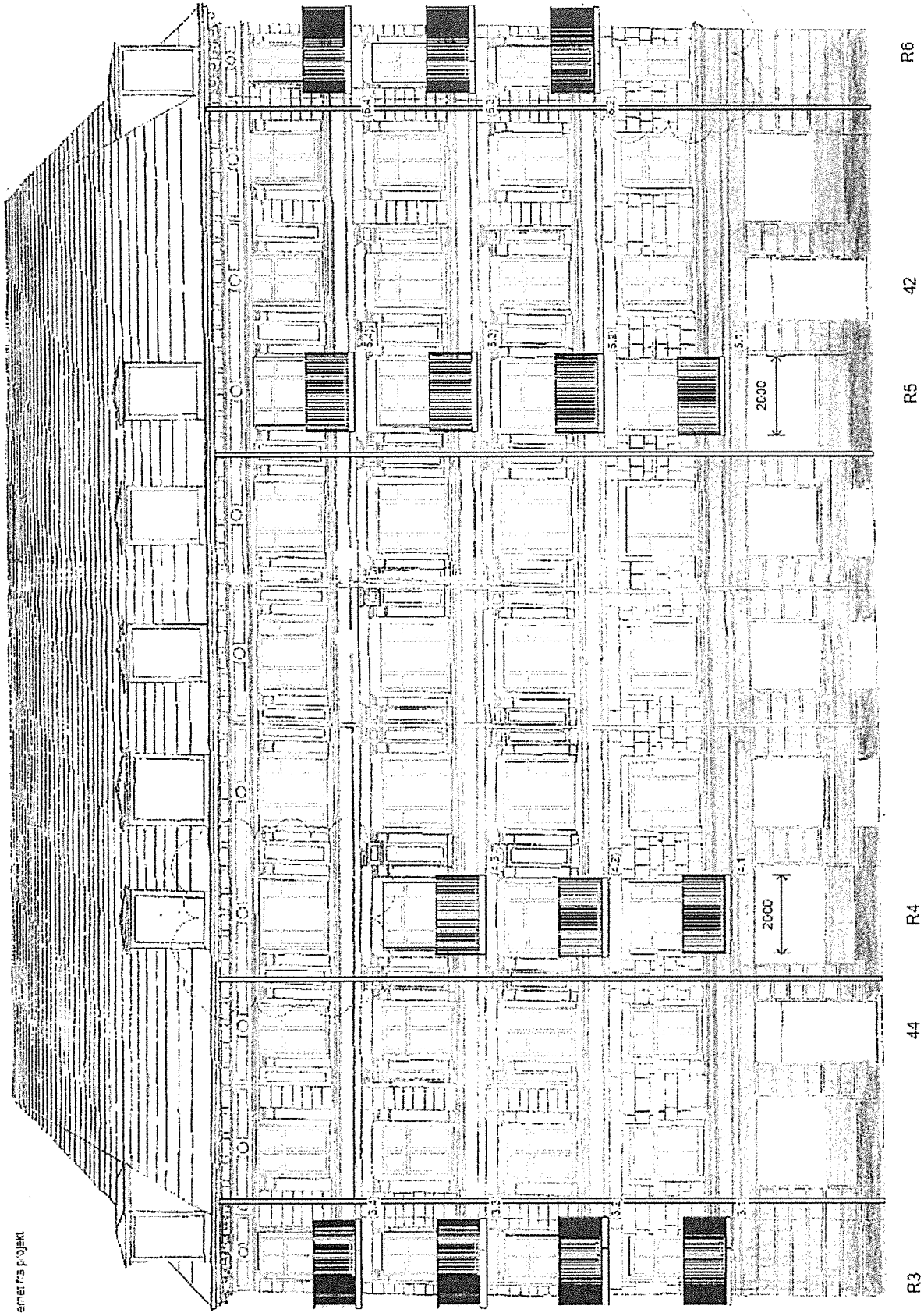
Billeder



Oversigt over positive tilkendegivelser fra lejlighedsejere samt indbetalt 1. rate, marts 2018

MOD HOLSTEINSGADE

4.4 og 6.1 *ameritis projekt



R6

42

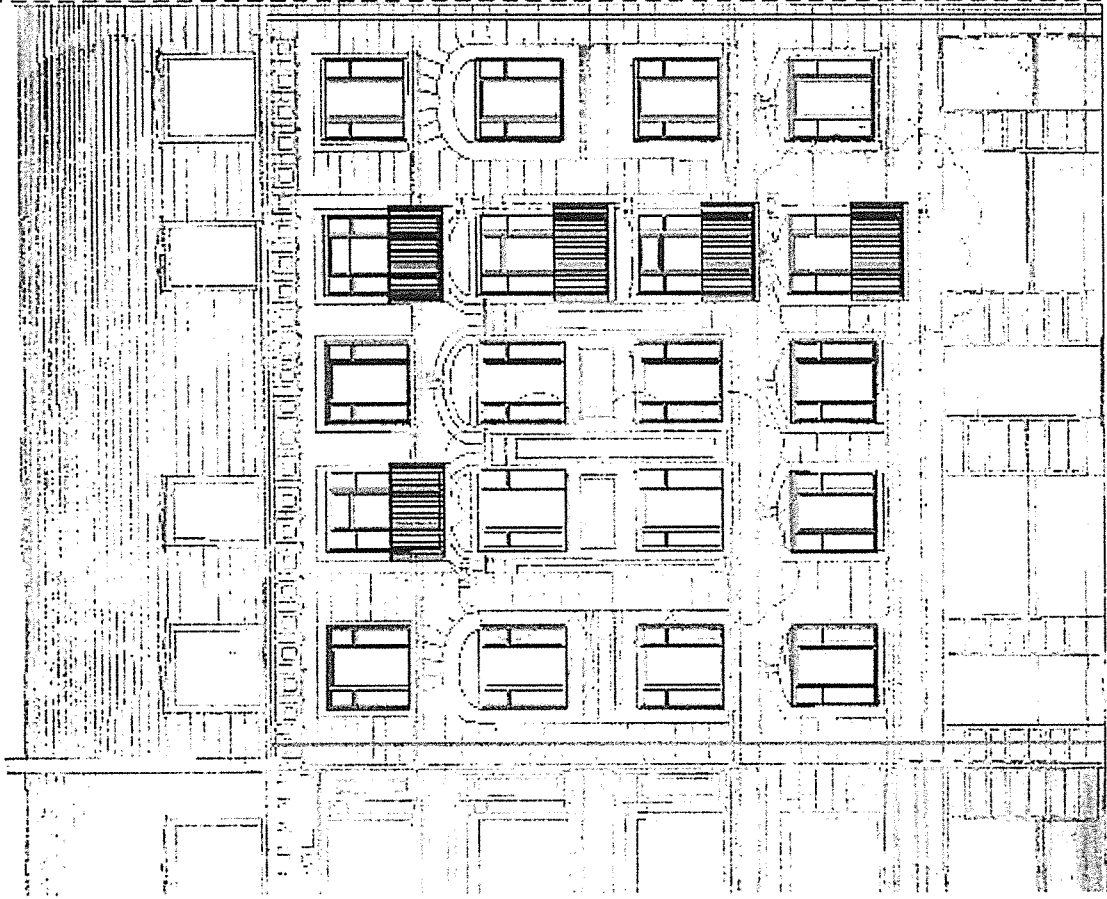
R5

R4

44

R3

MOJ LIVJÆGERGADE



R7

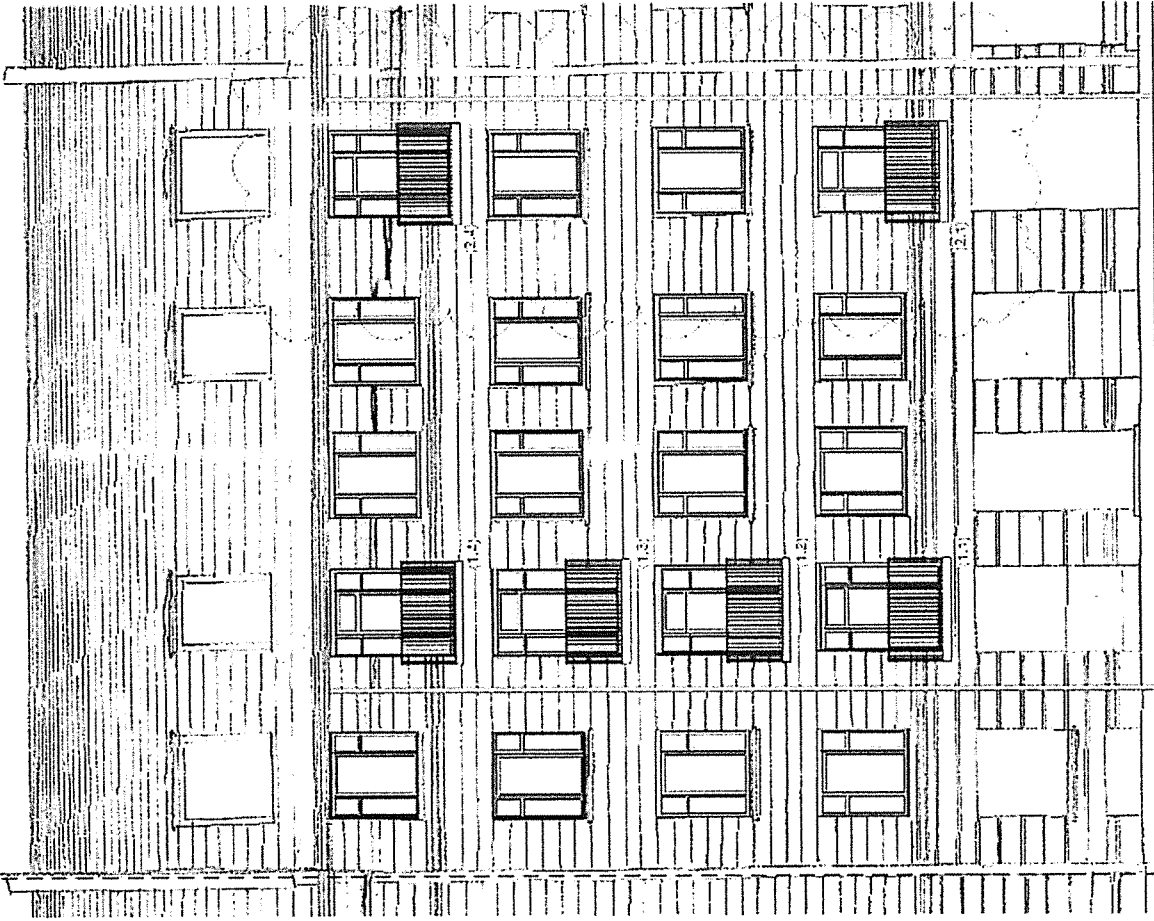
32

R3

2000

SKEL

MOD AGGERSBORGGADE

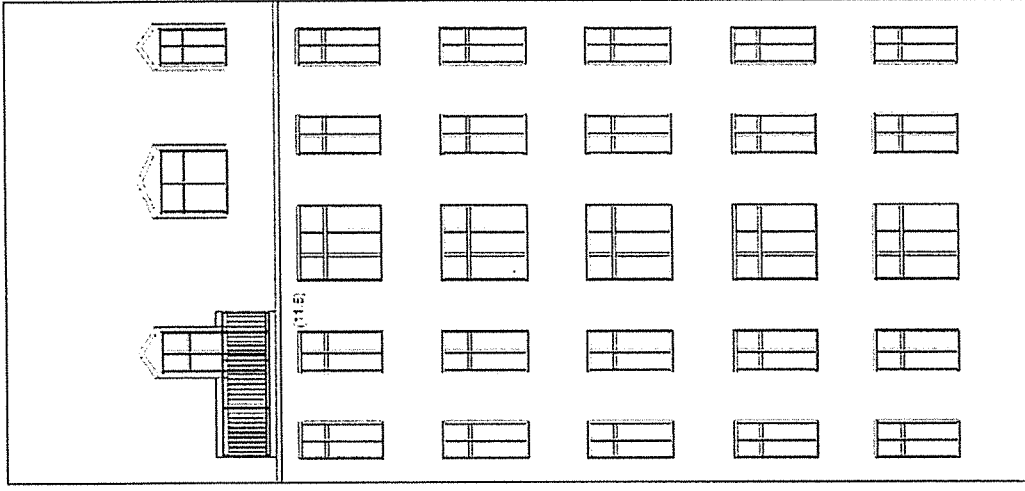


KEL

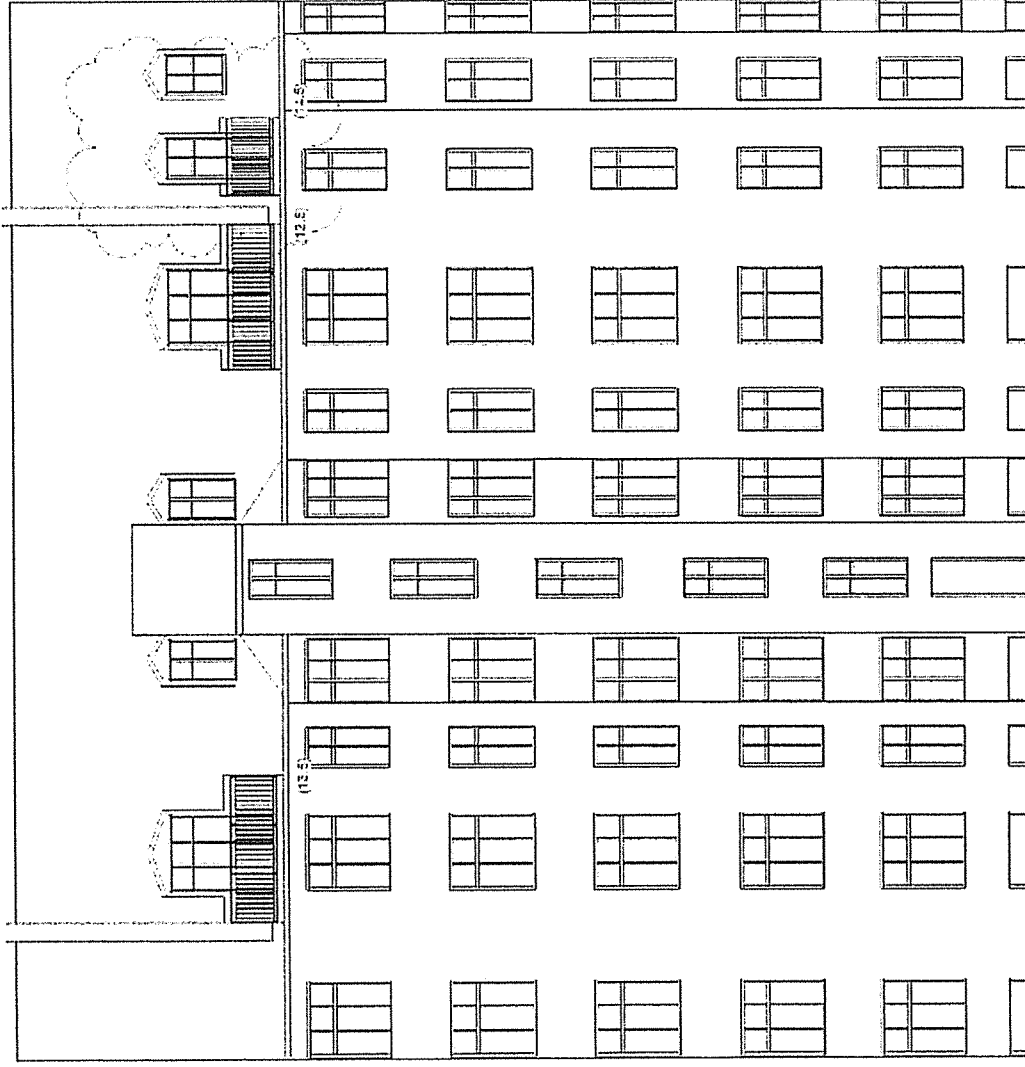
Holsteinsgade 44 og Aggersborggade



Holsteinsgade 42



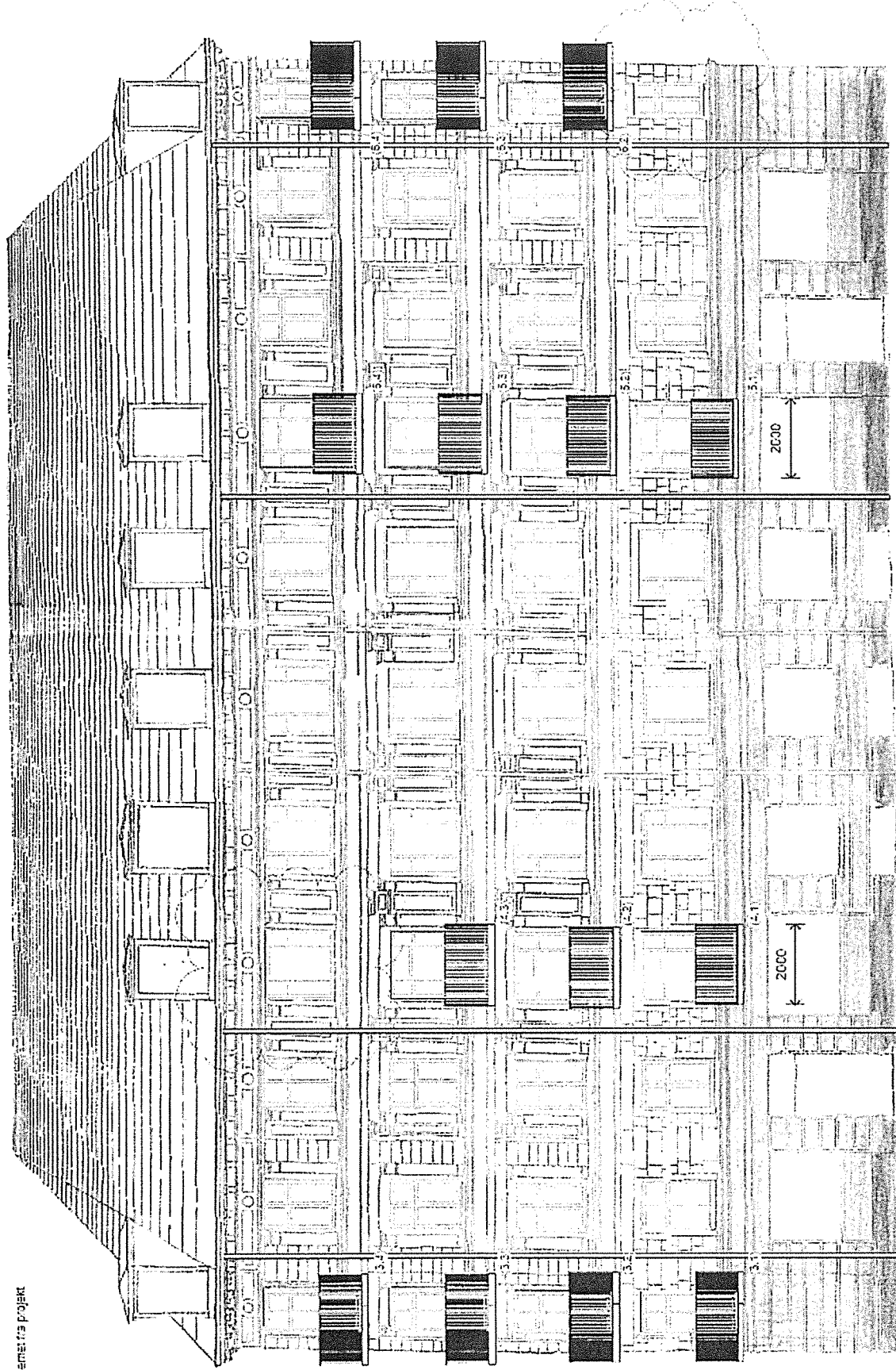
Livjærgade



Oversigt over positive tilkendegivelser fra lejlighedsejere samt indbetalt 1. rate, marts 2018

MOD HOLSTEINSGADE

4.1 09 01 15 METIS PROJEKT



R6

42

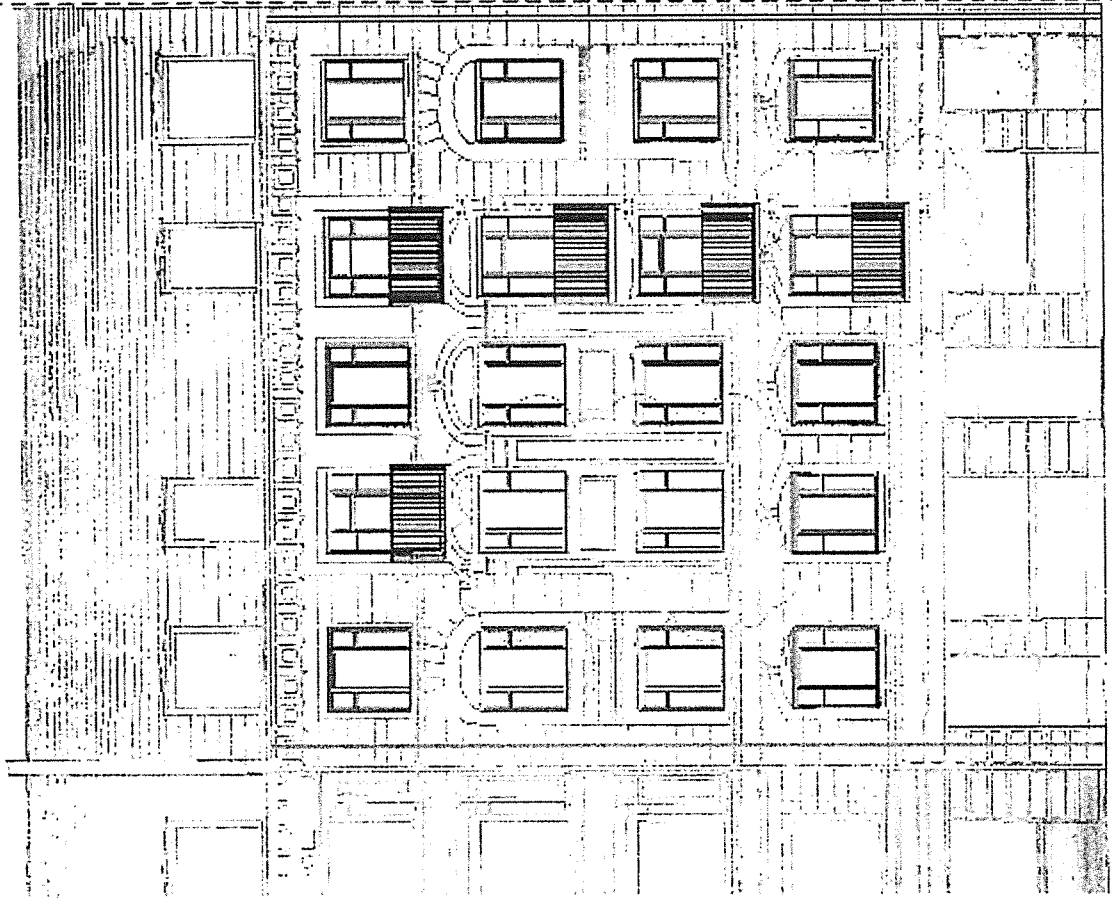
R5

R4

44

R3

MOD LIVJÆGERGADE



RT

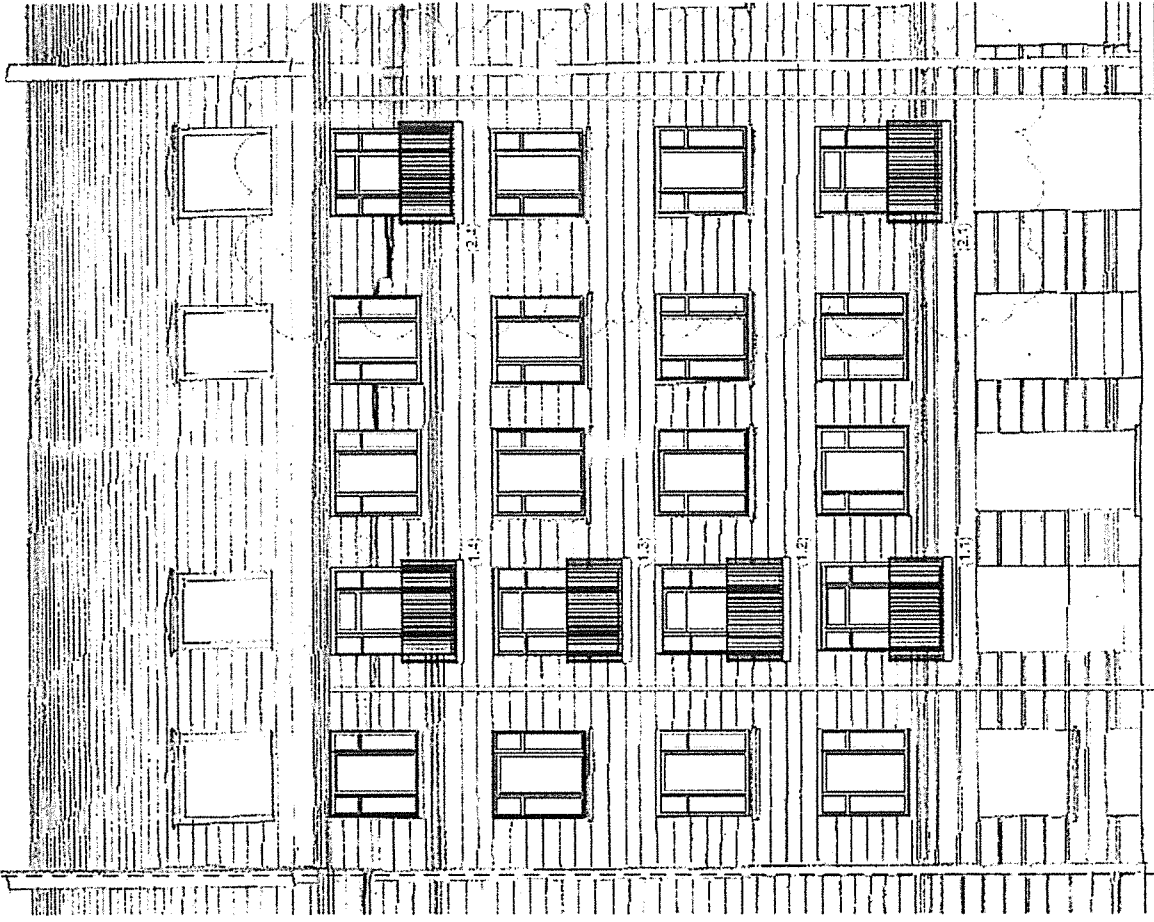
32

R2

2000

SKEL

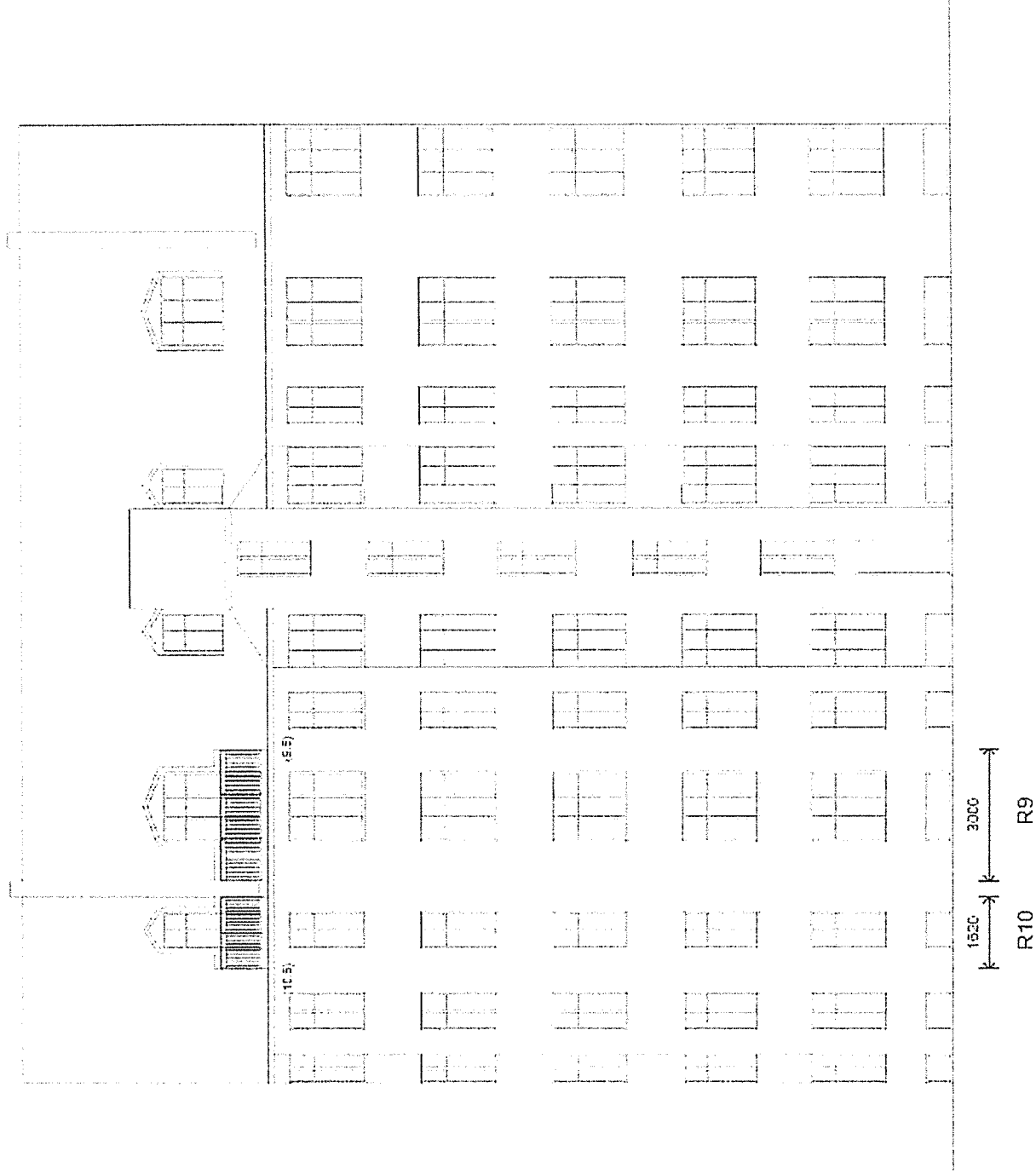
MOD AGGERSBORGGADE



2000 R1 9 3000 R2

KEL

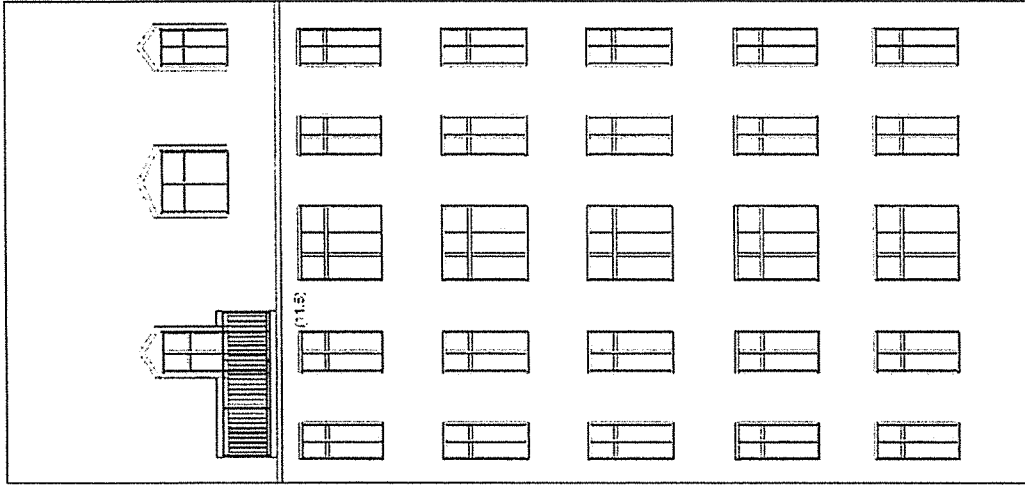
Holsteinsgade 44 og Aggersborggade



1500 3000

R10 R9

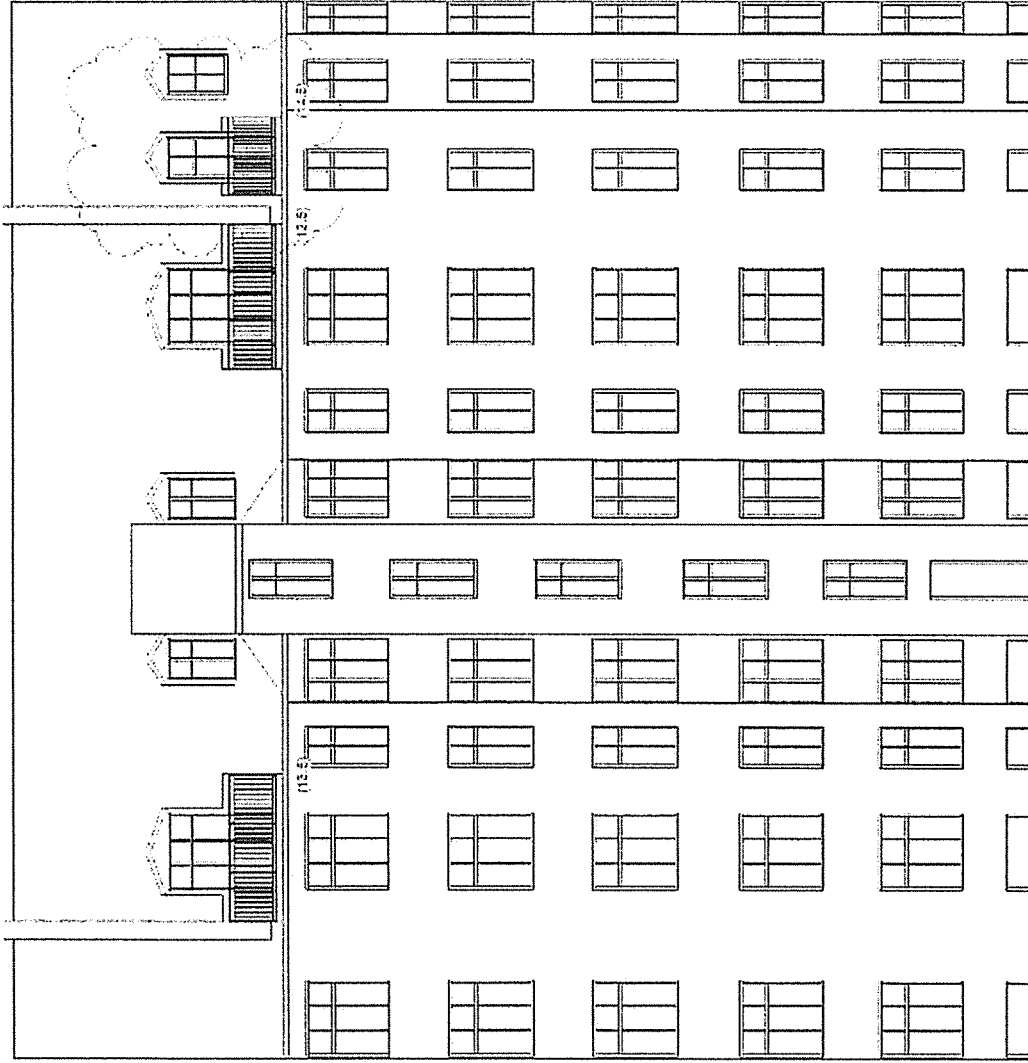
Holsteinsgade 42



R11

3000

Livjærgade



R13

3000

R12

3000

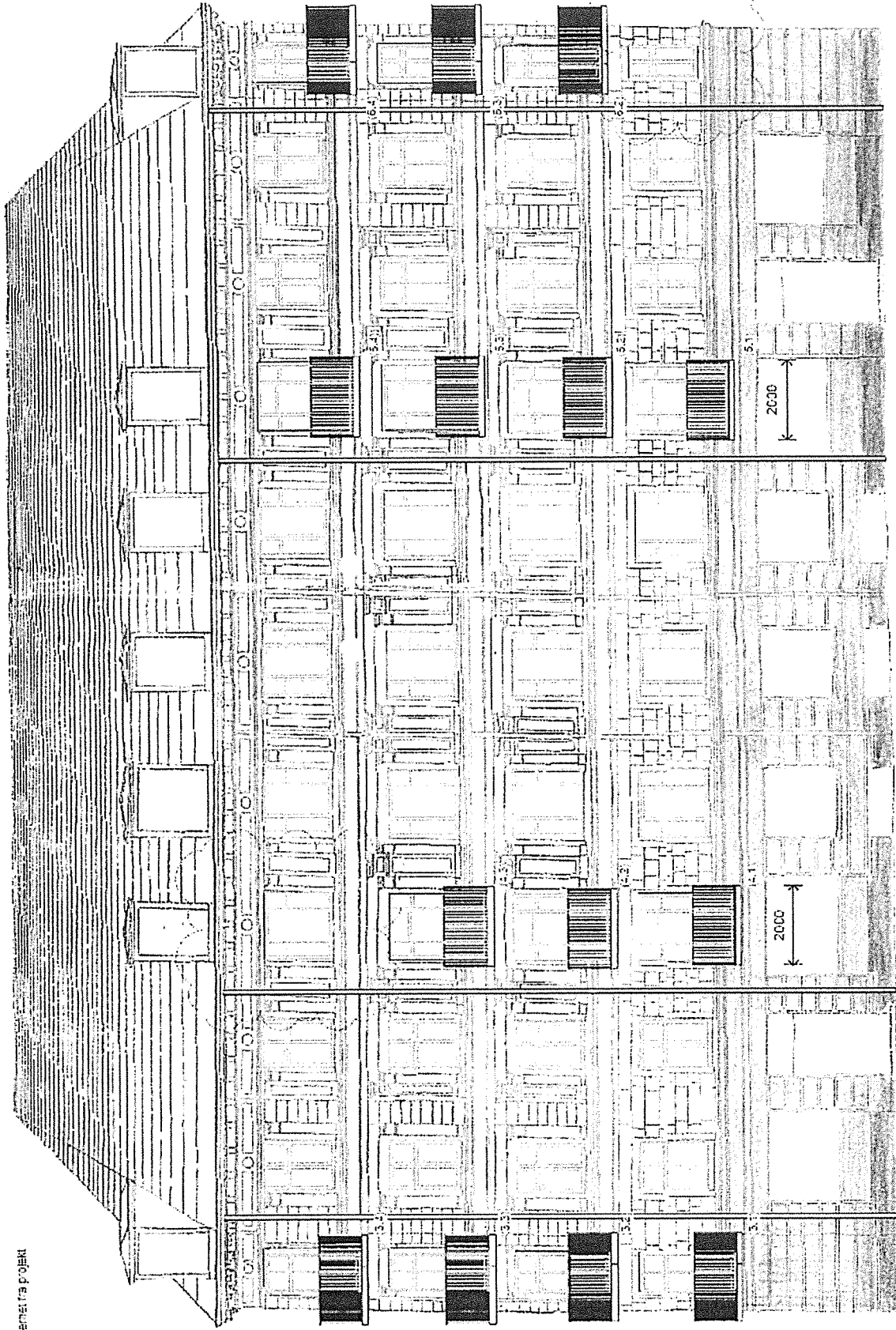
R14

1500

Oversigt over positive tilkendegivelser fra lejlighedsejere samt indbetalt 1. rate, marts 2018

MOD HOLSTEINSGADE

4-4-09 6.1 1. ENEDELTA PROJEKT



R6

42

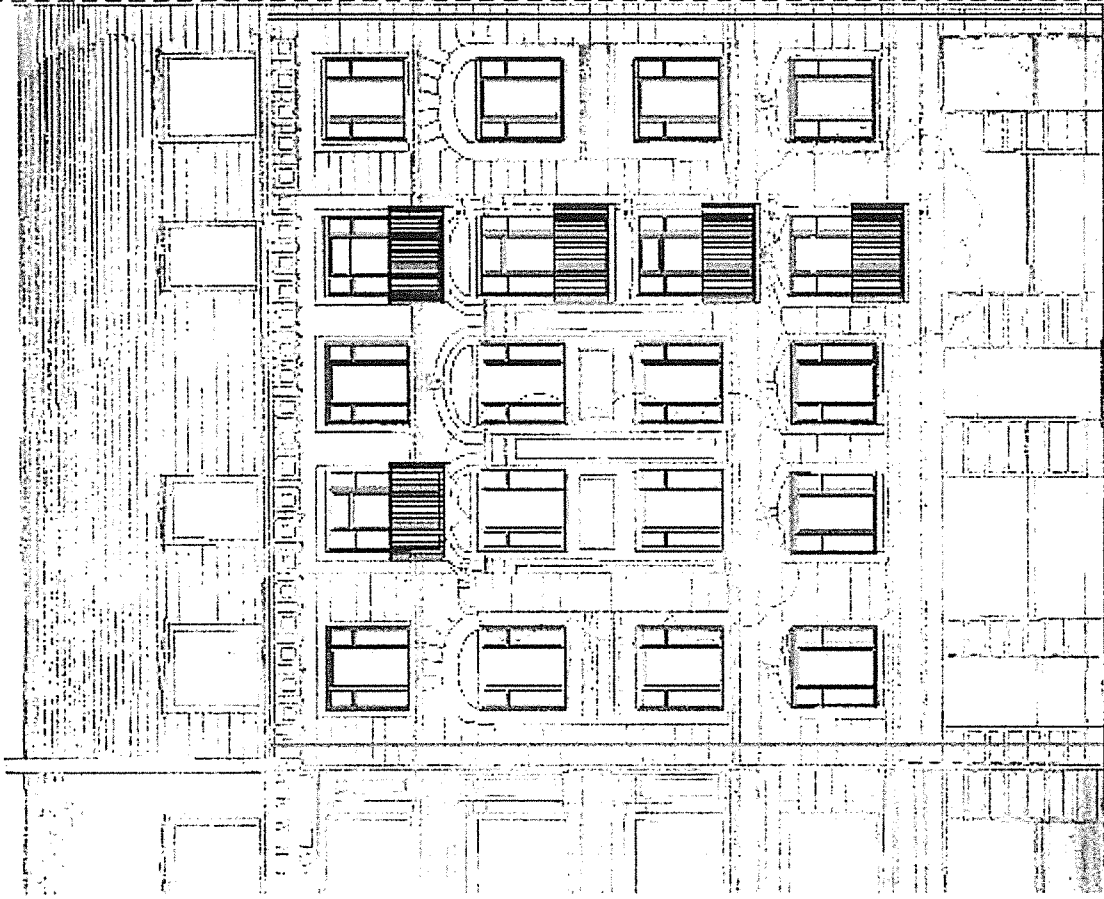
R5

R4

44

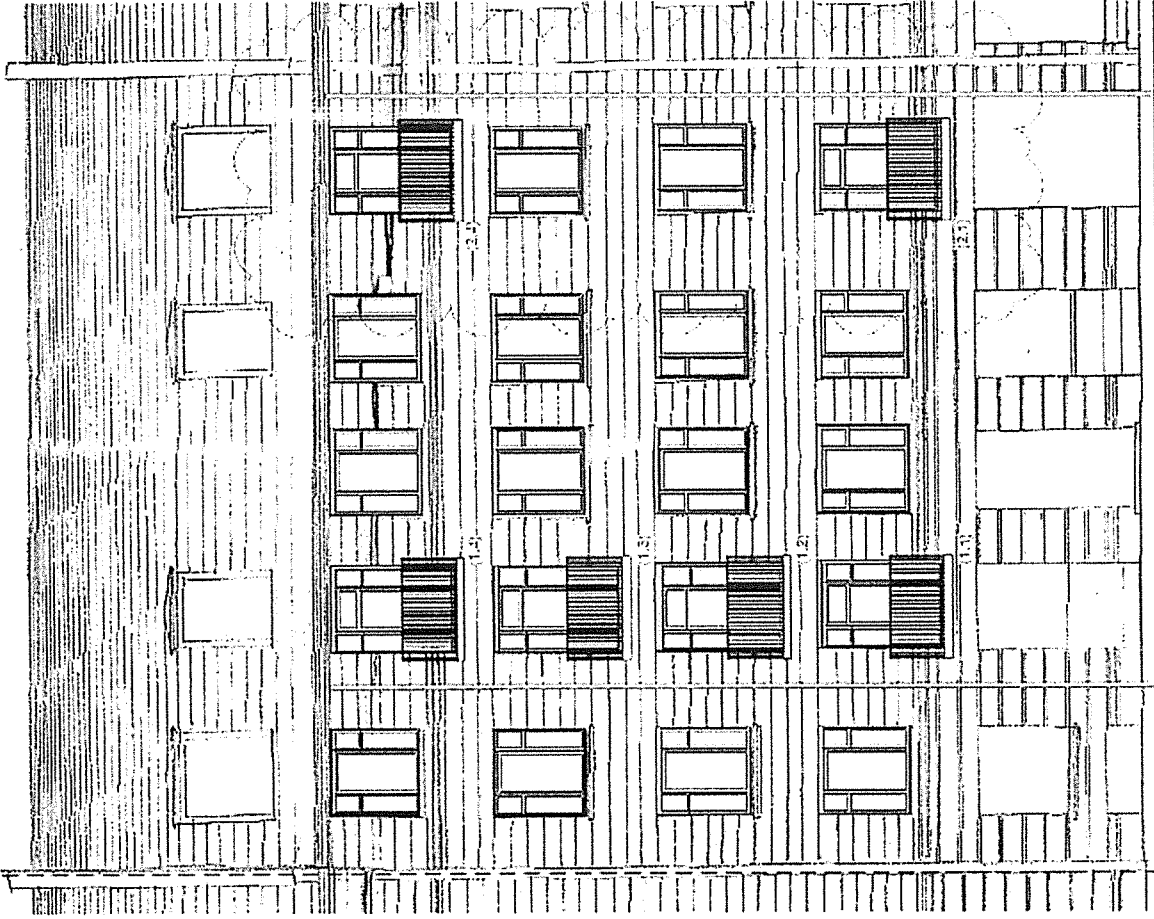
R3

MOD LIMJEGERGÅDE



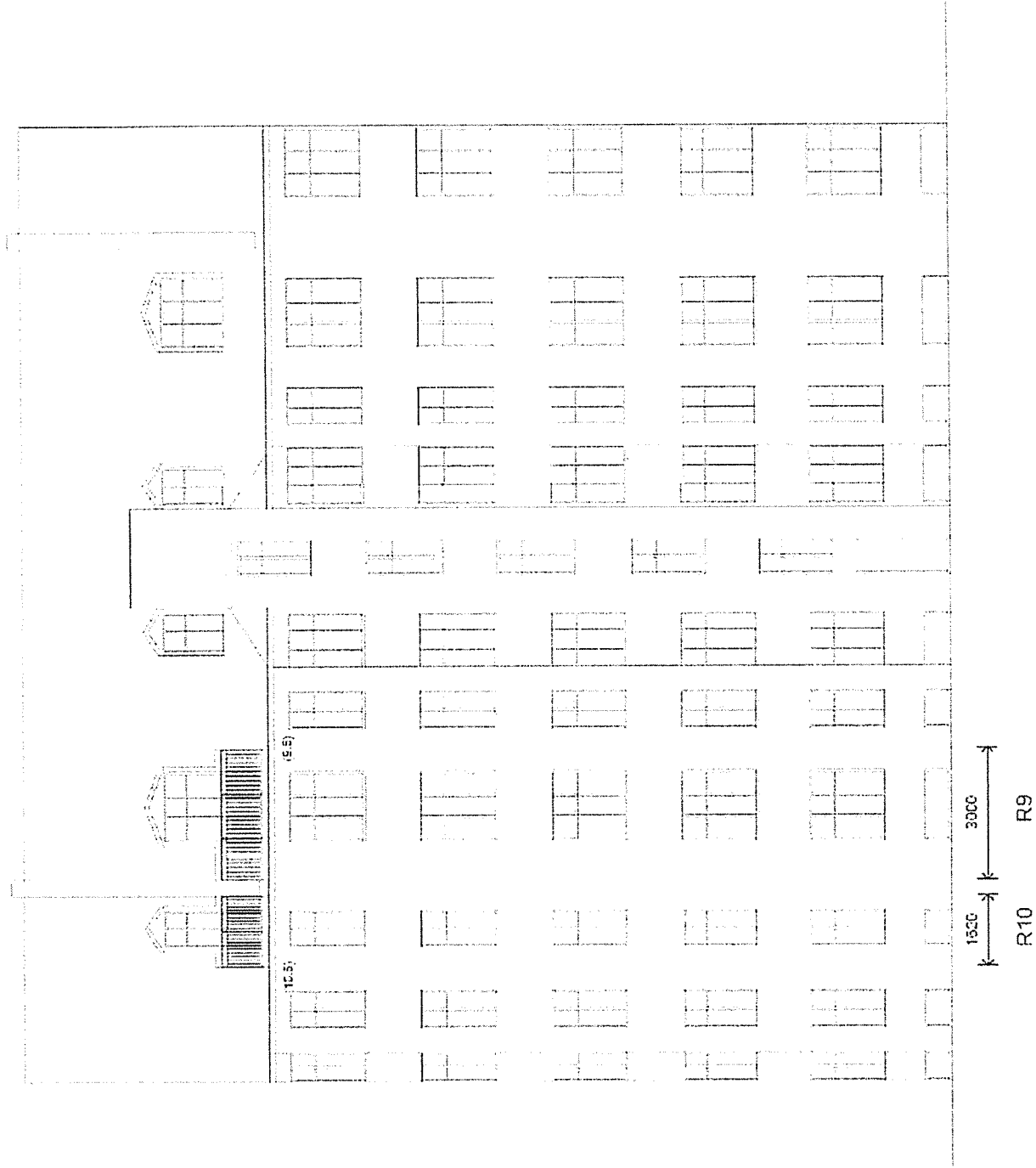
R7 32 R8 2050 SKEL

MOD AGGERSBORGGADE

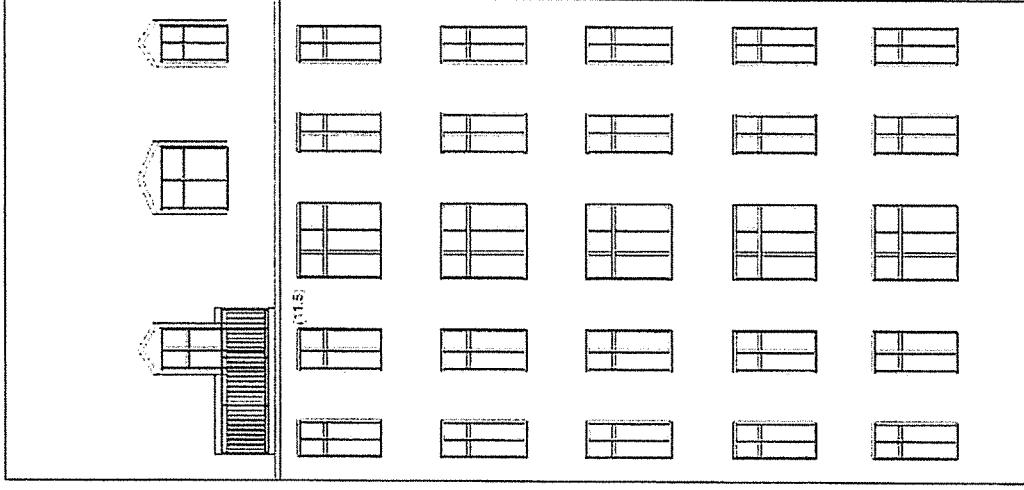


KEL

Holsteinsgade 44 og Aggersborggade



Holsteinsgade 42



R11

2000

Livjærgade



R13

3000

R14

1500

R12

3000

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Bjarke Kåre Rasmussen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-964213080061
Tidspunkt for underskrift: 04-08-2018 kl.: 08:29:43
Underskrevet med NemID

Ebbe Kromann-Andersen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-141168482219
Tidspunkt for underskrift: 09-08-2018 kl.: 19:20:47
Underskrevet med NemID

Erik Edmund Witsolt Rasmussen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-258346795605
Tidspunkt for underskrift: 01-08-2018 kl.: 08:14:36
Underskrevet med NemID

Erik Thane Christensen

Dirigent NEM ID
RID: 36115851
Tidspunkt for underskrift: 30-07-2018 kl.: 11:38:36
Underskrevet med NemID

Jesper Dela

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-519536131429
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2018 kl.: 08:07:32
Underskrevet med NemID

Rikke Henne Mortensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-540682854568
Tidspunkt for underskrift: 06-08-2018 kl.: 09:26:46
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be filed as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to digitalize information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 060479e3KsWs12846209