

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Holsteinshus

E/F Holsteinshus afholdt ordinær generalforsamling den 16. september 2020, kl. 19.00 på adressen Langelinie Skolen, i Rytmiksalen på Kastelvej 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:
Forslag fra Per Alsted – tidsbegrænsning for tilbud om køb af loftsrum
Forslag fra bestyrelsen – installation af fibernetforbindelse
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Eventuelt.

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

Formanden Bjarke Rasmussen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen – bortset fra afholdelsestidspunktet, der som følge af Corona-situationen var udskudt - var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser, og at ingen havde indvendinger mod afholdelsen heraf.

På aftenens generalforsamling var 26 (heraf 5 ved fuldmagt) af foreningens 49 ejerlejlighedsejere var repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til fordelingstal 179/348.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

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

Efter afklaring af enkelte spørgsmål og kommentarer, herunder kritik af bestyrelsens håndtering og formulering af samarbejdsproblemer i bestyrelsen, blev beretningen herefter taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2019, og redegjorde ganske kort for afvigelser i forholdt til det vedtagne budget.

Årets resultat er et overskud på kr. 80.880. Overskuddet overføres til egenkapitalen, der efter hensættelse af opkrævet beløb til grundfond, i alt udgør kr. 642.251.

Årsrapporten og resultatdisponeringen blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag:

Forslag fra Per Alstad – Tidsbegrænsning for tilbud om køb af loftsrum.

Per Alstad argumenterede for forslaget, og på forespørgsel meddelte bestyrelsen, at Køberne har trukket sig fra det godkendte købsforslag, da Køberne opdagede, at enkelte detaljer i forslaget ikke var tilstrækkeligt gennemarbejdet og derfor ville risikere at være i strid med Ejerforeningens vedtægter. Derfor vil der ikke førend dette er afklaret blive underskrevet købsaftaler fra bestyrelsens side.

Der arbejdes derfor på sigt på at fremsætte evt. nyt forslag for ejernes stillingtagen.

Med baggrund i disse oplysninger trak Per Alstad forslaget.

Forslag fra bestyrelsen – installation af fibernetforbindelse.

Troels Johannesen fremlagde bestyrelsen forslag, og gennemgik det udsendte bilag – der blev spurgt ind til forskelle mellem de forskellige pakker (bilag herom vedhæftet sammen med forslaget).

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Der forelå ikke yderligere forslag til behandling.

Ad 5 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgetudkastet for året 2020.

Budgettet for 2020, der ikke medfører regulering af ejerforeningsbidraget, blev enstemmigt godkendt.

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Følgende stillede op til bestyrelsen:

Bjarke Kåre Rasmussen, Sebastian Christopher Wilk, Stella Bülow Hansen, Troels Johannesen og Jesper Dela

Der var ikke andre kandidater, og dirigenten betragtede således alle 5 valgt til bestyrelsen.

Som formand valgtes: Bjarke Kåre Rasmussen

Som suppleanter opstillede – og valgtes –Katherine Mery Poneta og Lise Christensen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand	Bjarke Kåre Rasmussen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Jesper Dela	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Troels Johannesen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Christopher Wilk	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Stella Bülow Hansen	på valg 2021
Bestyrelsessuppleant	Katherine Mery Poneta	på valg 2021
Bestyrelsessuppleant	Lise Christensen	på valg 2021

Ad 7 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- der er problemer med foreningens container/skraldeskure – bestyrelsen ser på forholdet
- der blev spurgt til maling/tapetsering af opgangene – bestyrelsen arbejder allerede på sagen, og vender tilbage med yderligere information til beboerne
- der blev spurgt til foreningshjemmeside – adressen er: HOLSTEINSHUS.DK
- det blev påpeget, at man skal huske at rydde legetøj med mere væk efter endt brug i gården
- DET SKAL PÅ DET KRAFTIGSTE PÅTALES, AT DER IKKE MÅ SMIDES CIGARET OG LIGNENDE SKODDER UD FRA ALTANERNE.

Slutteligt blev afgående formand, Erik Rasmussen, takket for hans store indsats for foreningen i tidernes løb.

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

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

Formandens og næstformandens beretning

September 2020

Ny konstituering i bestyrelsen:

Som meddelt foreningens beboere, bl.a. via mail, valgte bestyrelsen at konstituere sig selv på ny til bestyrelsesmødet d. 12. februar 2020, hvor Bjarke Rasmussen blev udpeget som ny formand for bestyrelsen og Sebastian Wilk som ny næstformand og kasserer for bestyrelsen.

Baggrunden for formandskifte var en række forskellige episoder, hvor der havde vist sig samarbejdsproblemer mellem den siddende formand, Erik Rasmussen, på den ene side og bestyrelsens øvrige medlemmer på den anden side, hvorfor bestyrelsens øvrige medlemmer ikke længere havde tillid til Erik Rasmussen som formand for foreningens bestyrelse.

Bjarke og Sebastian har således siden den 12. februar 2020 varetaget formandskabet i bestyrelsen, og – i samarbejde med bestyrelsen øvrige medlemmer – stået for at forberede og organisere bestyrelsens arbejde med henblik på at sikre, at bestyrelsen varetager sine opgaver og ansvarsområder effektivt og ansvarligt.

Større udgifter i den forgangne valgperiode, herunder til vedligeholdelse:

Varmevandsbeholder

Generalforsamlingen godkendt sidste år et årsbudget, hvori der var afsat midler til udskiftning af foreningens varmvandsbeholder. En ny varmvandsbeholder blev derfor installeret i løbet af sommeren 2019, og projektet har medført en samlet udgift på kr 245.000.

Flere beboere oplevede i foråret 2020 problemer med mængden af varmt vand, hvilket resulterede i en gennemgang af vores vandinstallationer af vores forhenværende VVS-firma. VVS-firmaet fandt frem til en forkert indstillet timer på vores cirkulationspumpe, som indebar en forskydning i driftsintervallet på pumpen. Dette er nu udbedret, hvorfor der ikke længere skulle være problemer med mængden af varmt vand.

Herudover skal det fremhæves, at bestyrelsen efter anbefalinger fra HOFOR samt Erfagruppen har besluttet at slukke for timeren på cirkulationspumpen, så denne nu er tændt døgnet rundt. Baggrunden for dette er, at foreningen herved kan mindske risikoen for ophobning af bakterier og biofilm i vandrørene, når cirkulationspumpen ikke slukkes om natten. Denne ændring vil på årsbasis koste foreningen en merudgift på ca. kr. 8.000,-.



H O L S T E I N S H O S

E J E R F O R E N I N G

Vaskekælder

Bestyrelsens forhenværende formand iværksatte i efteråret 2019 et renovationsprojekt, hvor vaskekældergulvet blev udskiftet. I forbindelse med renovation af gulvet i vaskekælderen fandt de hyrede håndværkere et utæt vandrør, som havde stået og lækket vand. Det utætte vandrør blev udbedret i efteråret 2019 og en del af regningen fra vandskaden er blevet dækket via foreningens forsikring.

Projektet har – efter forsikringskompensation – medført en samlet udgift på kr. 60.000.

Hulreparation af køkkentrapper

Bestyrelsen forhenværende formand iværksatte i vinteren 2019/2020 et renovationsprojekt, hvor to af foreningens køkkentrapper (nr. 42 og 32) fik spartlet huller mv.

Projektet har medført en samlet udgift på kr. 25.000.

Nye kældernedgange

Bestyrelsen iværksatte i efteråret 2019 et renovationsprojekt, hvor alle foreningens kældernedgange blev renoveret og malet.

Projektet har medført en samlet udgift på kr. 100.300.

Fugtmåling

Efter en rundspørge i foråret 2020 blev det nye formandskab bekendt med, at næsten alle stuelejligheder – dog i varierende grad – var/er generet af fugt, ligesom ydermuren og opgangene også flere steder er plaget af fugt. På bestyrelsesmødet i april 2020 blev der derfor afsat maks. kr. 20.000,- til udarbejdelse af en rapport vedrørende fugtopsporing samt med forslag til udbedring.

Stuelejlighederne, opgangene og kælderen blev i juni 2020 besigtiget af en fugttekniker, som opmålte fugten, og bestyrelsen har på den baggrund modtaget en rapport med mulige forslag til udbedring.

Projektet har medført en samlet udgift på kr. 14.000.

Fugtrapporten vil efter planen blive drøftet og gennemgået med en ny byggesagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen, jf. nedenfor under endnu ikke afsluttede aktiviteter.

Igangsatte, men endnu ikke afsluttede, aktiviteter:

Ny ejendomsadministrator

Det nye formandskab har – med støtte fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer – iværksat en proces, der skal munde ud i, at foreningen skifter ejendomsadministrator. Arbejdet med at skifte ejendomsadministrator er på nuværende tidspunkt gået ind i sin afsluttende fase, og det er bestyrelsens forventning, at et skifte vil være gennemført i løbet af de kommende måneder.



H O L S T E I N S H O S

E J E R F O R E N I N G

Baggrunde for bestyrelsens ønske om at skifte ejendomsadministrator skyldes bl.a. kvaliteten af den nuværende ejendomsadministrators bistand ifm. håndteringen af altanprojektet. Det er endvidere bestyrelsens forventning – baseret på de indhentede tilbud – at et skifte også vil medføre en anelig besparelse ift. ejendomsadministratorudgifter og potentielt også ift. foreningens forsikringer.

Overordnet har processen indebåret, at der er blevet indhentet tilbud fra 4 forskellige ejendomsadministratorvirksomheder med udgangspunkt i de ydelser, foreningen har behov for. Disse 4 tilbud er skåret ned til 2 tilbudsgivere, som der har været afholdt møder med. Bestyrelsen forventer, som anført, at processen snarest vil resultere i udvælgelsen af en ny ejendomsadministrator.

Operativ vedligeholdelsesplan og ny byggesagkyndig

Det nye formandskab har – med støtte fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer – ønsket, at iværksættelse af vedligeholdelsesopgaver og renoveringsprojekter for fremtiden skal foregå på et mere oplyst grundlag, ligesom det er ønsket, at der udarbejdes egentlige vedligeholdelsesbudgetter.

I kølvandet på det forestående ejendomsadministratorskifte har bestyrelsen derfor drøftet muligheden for at få gennemgået foreningens ejendom med henblik på at få udarbejdet en realistisk og konkret vedligeholdelsesplan. Dette forventes at blive et værdifuldt arbejdsredskab for bestyrelsen, idet en sådan plan vil hjælpe bestyrelsen med at prioritere vedligeholdelsesopgaver samt udpege fokusområder for fremtidige renoveringsprojekter.

Vicevært

Hidtil har diverse vicevært/ejendomservicetekniker arbejdsopgaver været varetaget af bestyrelsen. Det nye formandskab har – med støtte fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer – ønsket, at disse opgaver fremadrettet varetages af en vicevært/ejendomservicetekniker.

Baggrunden for dette ønske er at specialisere bestyrelsens arbejde, således at bestyrelsen fremadrettet ikke beskæftige sig med forhold, som bestyrelsen ikke har kvalifikationer inden for, herunder eksempelvis renholdelse af fællesarealer, tilsyn med varmecentral, glatførebekæmpelse samt øvrige handyman-opgaver.

Bestyrelsen forventer, at der i samarbejde med en ny ejendomsadministrator vil blive indhentet tilbud ift. en vicevært-/ejendomserviceteknikerordning i løbet af efteråret 2020.

I relation til hvilke opgaver, der skal påhvile en kommende vicevært/ejendomservicetekniker, er disse endnu ikke endeligt klarlagt, hvorfor bestyrelsen gerne modtager inputs hertil.



HOLSTEINSHUS

E J E R F O R E N I N G

Som formandskab og på vegne af bestyrelsen ser vi frem til et spændende år med nye opgaver og projekter. Vi vil med de øvrige bestyrelsesmedlemmers opbakning arbejde for at varetage foreningens interesser ansvarligt, effektivt og transparent, og vi opfordrer alle beboere til at henvende sig, såfremt I måtte have input til bestyrelsen.

Formand, Bjarke Rasmussen
Næstformand og kasserer, Sebastian Wilk

This document has esignatur Agreement-ID: 53b08538RSm240769870



Forslag til generalforsamling 2020

Tidsbegrænsning for tilbud om køb af loftsrum, Per Alstad

Der blev vedtaget i sidste generalforsamling i marts 2019, at købet af loftsrum (50.000 kr. hver) skal gennemføres seneste 10 måneder efter underskrivelse af købsaftale. Er købsaftalen ikke underskrevet? Forslaget er at den skal underskrives seneste 14 dage efter generalforsamling, d. 16. september 2020. Ellers bortfalder tilbuddet og købspris for loftsrum skal genforhandles.

Grunden er at værdien for lejligheder stiger (se vedlagt foto af istandsat loft, hvor prisen inden istandsættelse var 2,9 mill. kr. i 6/2017 og efter istandsættelse 1 år senere solgt for 3,9 mill. kr.). Dvs. 1 million kroner mere tilbage i 2018. Der er allerede gået 1½ år siden vedtagelse i 2019. Der blev lovet isolering af de pågældende loftsrum og at ejerforening vil spare for løbende udgifter ved vedtagelse. Derfor forslår jeg afslutning af købet.

Købsaftale for loftsrum skal kun gælde for nuværende ejere, Per Alstad

Købsaftales vedtagelse fra 2019 gælder kun nuværende ejere ikke evt. køber, så er det genforhandling med alle ejere i foreningen.

Forslag om installation af fiberinternetforbindelse

Bestyrelsen indstiller til vedtagelse:

Forslag: Ejerforeningen bemyndiger bestyrelsen til at indgå aftale med internetudbyderen AndelsNet om installation af fiberinternetforbindelse, der sikrer billigt og hurtigt internet i foreningen. Dette erstatter den hidtidige aftale med DanskKabel TV.

Begrundelse: Ejerforeningen har i dag installeret bredbånd gennem Dansk Kabel TV. Dansk Kabel TV's priser for bredbånd varierer fra 119 kr. (75/75 Mbit) til 299 kr. (400/400 Mbit) pr. måned.

Ejerforeningen har mulighed for at installere fiberinternetforbindelse via AndelsNet. Installering af fiber kræver at den nuværende bredbåndsaftale med Dansk Kabel TV opsiges.

Bestyrelsen har modtaget tilbud fra AndelsNet. Det fremgår heraf, at beboere vil kunne blive tilbudt at tegne følgende abonnementsaftale, hvis foreningen tilslutter sig fiber:

1. Basic 1000/1000 Mbit/s til 115 kr./md
2. Premium 1000/1000 Mbit/s til 200 kr./md (medfølger gratis lejerouter)

Forskellen mellem basic og premium kan ses af vedhæftede oversigt. Bestyrelsen har fået oplyst, at man kan bruge eksisterende router. Krav til router kan læses her: <https://andels.net//wifi.php>

Prisen for selve installeringen af fiberinternet er ca. 8.000 kr., som vil skulle afholdes af foreningen. Dertil kommer eventuelt yderligere 2.000 kr., hvis foreningen ikke har dokumentation over eksisterende netværk.

AndelsNet garanterer, at de beboere, der har tv-pakke gennem YouSee kan opretholde disse.

Hvis der opnås flertal for forslaget, bemyndiger det bestyrelsen til at indgå aftale med AndelsNet, der tilbyder den bedste abonnementsaftale for beboeren.

Forskellen mellem Basic- og Premium-pakke

Vælg dit abonnement	Basic	Premium
Ens hastighed for up- og download	✓	✓
Garanteret hastighed målt til vægstik	✓	✓
Dedikeret forbindelse til hvert lejemål	✓	✓
Mulighed for arbejdsgiverbetaling	✓	✓
Professionel service	✓	✓
Gratis router med i prisen	—	✓
Byt til ny router	—	✓
Udvidet åbningstid på support	—	✓
Gratis årligt hjemmebesøg af tekniker	—	✓
WiFi-optimering	—	✓
Gratis global IP-adresse	—	✓
Ferieparkering af abonnement	—	✓

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

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-964213080061
Tidspunkt for underskrift: 15-10-2020 kl.: 15:55:51
Underskrevet med NemID

Erik Edmund Witsolt Rasmussen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-258346795605
Tidspunkt for underskrift: 20-10-2020 kl.: 11:22:03
Underskrevet med NemID

Erik Thane Christensen

Dirigent og administrator NEM ID
RID: 36115851
Tidspunkt for underskrift: 15-10-2020 kl.: 12:01:16
Underskrevet med NemID

Sebastian Christopher Wilk

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-846653432744
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2020 kl.: 16:09:17
Underskrevet med NemID

Stella Bülow Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-331897269703
Tidspunkt for underskrift: 15-10-2020 kl.: 12:21:21
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 lifted 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 sensitive 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: 53b08538RSm240769870