

Referat af ordinær generalforsamling 2022

i E/F Holsteinshus

Torsdag, den 24/3 2022 kl. 18:30

i Østerbrohuset, Århusgade 101-103, 2100 Kbh Ø

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forslag
 - a) Bestyrelsens forslag om etablering af dræn på Livjægergade.
Budgetramme kr. 375.000 inkl. moms. uforudsete udgifter, honorar og administration, som finansieres af foreningen grundfond.
 - b) Forslag fra altangruppe 2: Bemyndigelse til forundersøgelser:
På altangruppe 2's vegne, stilles der forslag om at lave forundersøgelser ifm. altaner, evt. franske altaner og trappenedgange på foreningens ejendom.

Forundersøgelserne finansieres ved kontant betaling, fra de deltagende medlemmer. Ved ønske om deltages, skal der indbetales et 'depositum' på kr. 10.000 pr ejer der ønsker at deltage, til en særskilt bankkonto hos foreningen.

Forundersøgelserne indebærer at altangruppe 2 kan afholde møder og indgå udkast til aftaler med Plan1 og Cobblestone, få udarbejdet tegningsmateriale fra altanentreprenør, og få lavet oplæg til evt. ejermøde forinden en ekstraordinær generalforsamling.

Deltagelse i altanprojektet er frivilligt. Hvis altanprojektet bliver vedtaget på foreningens generalforsamling, vil der efterfølgende blive sendt købsaftaler (altanaftaler) til ejernes underskrift. Hvis du ikke ønsker altan, kan du blot se bort fra det tilsendte materiale. De af foreningens medlemmer, der ikke ønsker at deltage, bliver derfor ikke påført udgifter i forbindelse med etablering af altaner.
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse med en stigning på 4,5% af fællesudgifterne med tilbagevirkende kraft fra 1.1.2022
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
På valg er:
Jesper Dela
Troels Johannesen
Sebastian Christopher Wilk
Stella Bülow Hansen
Jens Gustafsson

Lise Christensen (suppleant)
Line Lisbeth Kristensen (suppleant)
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen til de fremmødte.

I alt 27 lejligheder (heraf 6 ved behørig fuldmagt) ud af 49 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, og med et samlet fordelingstal på 192 ud af 348, hvilket svarer til henholdsvis ca. 55,1% og ca. 55,2 %.

Ad 1. Valg af dirigent

Daniel Harwith fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent, og Camilla Louise Sørensen ligeledes fra Cobblestone A/S blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen, var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der også er vedlagt nærværende referat, idet bestyrelsen ikke ønskede at knytte yderligere kommentarer til beretningen.

Beretning blev efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Forelæggelse af årsrapport

Daniel Harwith kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2021.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets positivt resultat på kr. 235.701.

Ad 4. Forslag.

- a) Bestyrelsens forslag om etablering af dræn på Livjægergade.
Budgetramme kr. 375.000 inkl. moms. uforudsete udgifter, honorar og administration, som finansieres af foreningen grundfond.

Nicolaj W. Sevel fra Plan1 Cobblestone Architects, som har lavet foreningens drifts- og vedligeholdelsesplan var inviteret til at præsentere forslaget.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- b) Forslag fra altangruppe 2: Bemyndigelse til forundersøgelser:

På altangruppe 2's vegne, stilles der forslag om at lave forundersøgelser ifm. altaner, evt. franske altaner og trappenedgange på foreningens ejendom.

Forundersøgelserne finansieres ved kontant betaling, fra de deltagende medlemmer. Ved ønske om deltages, skal der indbetales et 'depositum' på kr. 10.000 pr ejer der ønsker at deltage, til en særskilt bankkonto hos foreningen.

Forundersøgelserne indebærer at altangruppe2 kan afholde møder og indgå udkast til aftaler med Plan1 og Cobblestone, få udarbejdet tegningsmateriale fra altanentreprenør, og få lavet oplæg til evt. ejermøde forinden en ekstraordinær generalforsamling.

Deltagelse i altanprojektet er frivilligt. Hvis altanprojektet bliver vedtaget på foreningens generalforsamling, vil der efterfølgende blive sendt købsaftaler (altanaftaler) til ejernes underskrift. Hvis du ikke ønsker altan, kan du blot se bort fra det tilsendte materiale. De af foreningens medlemmer, der ikke ønsker at deltage, bliver derfor ikke påført udgifter i forbindelse med etablering af altaner.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget

Daniel Harwith gennemgik og kommenterede årets budget for 2022, med en stigning på 4,5% af fællesudgifterne med tilbagevirkende kraft fra 1.1.2022

Efter en kort drøftelse af budgettet blev det sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret resultat på kr. 0, og en vedligeholdelsespost på kr. 298.089,30.

Ad 6. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Jesper Dela
- Troels Johannesen
- Sebastian Christopher Wilk (modtog ikke genvalg)
- Stella Bülow Hansen
- Jens Gustafsson

- Lise Christensen (suppleant)
- Line Lisbeth Kristensen (suppleant)

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Jesper Dela
- Troels Johannesen
- Stella Bülow Hansen
- Jens Gustafsson
- Christian Uhl

Følgende valgt som suppleanter:

- Lise Christensen (suppleant)
- Line Lisbeth Kristensen (suppleant)

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Jesper Dela (på valg i 2023)
- Troels Johannesen (på valg i 2023)
- Stella Bülow Hansen (næstformand) (på valg i 2023)
- Jens Gustafsson (formand) (på valg i 2023)
- Christian Uhl (på valg i 2023)
- Lise Christensen (suppleant) (på valg i 2023)
- Line Lisbeth Kristensen (suppleant) (på valg i 2023)

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Jens Gustafsson som formand og Stella Bülow Hansen som næstformand.

Ad 9. Eventuelt

Følgende blev diskuteret under eventuelt, hvor intet kan vedtages

Havemøbler

Da der ikke har været afholdt arbejdsdag, spurgte Lise om hjælp til at få havemøblerne frem til sommeren.

Følgende meldte sig til at hjælpe:

- Niklas Allingeberg
- Søren Thirstrup Larsen
- Mathias Nygård Johansen

Storskrald

Det er igen muligt at sætte ting til storskrald.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:25 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

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.

Jens Gustafsson

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-013864711362

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2022 kl.: 12:27:18

Underskrevet med NemID

NEM ID

Daniel Harwith Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem

RID: 79112196

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 10:25:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

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: b07835gmuxS247435343

Østerbro 8. marts 2022

Beretning marts 2022

Følgende er en gennemgang af de opgaver / projekter som bestyrelsen har arbejdet med siden sidste General forsamling der blev afholdt torsdag den 10. juni 2021

Bestyrelsen

Bestyrelsen valgt på GF den 10. juni konstituerede sig efterfølgende således:

Formand	Jesper Dela
Næstformand	Stella Bülow Hansen
Medlem	Troels Johannesen
Medlem	Jens Gustavsson
Medlem	Sebastian Wilk

Suppleant	Lise Christensen
Suppleant	Line Kristensen

Bestyrelsen har afholdt bestyrelses møder en gang om måneden, undtagen juli og december.



Varmeanlæg

I september 2021 blev varmfordelingspumpen samt en motorstyringsventil udskiftet. Varmefordelingspumpen, der sørger for, at varmen kommer frem til alle radiatorer i bygningen, var af ældre dato og blev erstattet med en MAGNA3 50-120 pumpe fra Grundfos. En pumpe med automatisk trykregulering og en større virkningsgrad.

Motorstyringsventilen blev skiftet på anbefaling af HOFOR. Dette for at få en ventil der har en dimension, der passer overens med vores varmtvandsbeholder, der blev skiftet til en mindre model i 2018.

Resultatet af vores anstrengelser er:

- Lavere elforbrug og tilsvarende lavere CO2 udledning som en konsekvens af en mere effektiv varmfordelingspumpe
- Mindre støj i radiatorerne
- En varmfordeling til de enkelte radiatorer, der er upåvirket af hvor mange andre der har åbent for varmen
- En effektiv udnyttelse af den varme vi modtager fra HOFOR. Dette betyder at vi kan imødekomme afkølingskravet, der pt er 31 grader hvilket afstedkommer en bonus.

Stigrør

De lodrette rør i bygningen, der forsyner de enkelte lejligheder med varmt og koldt vand, afløb (faldstammer) samt varme er foreningens ansvar at vedligeholde.

Der er i den forgangne periode blevet udskiftet dele af faldstammer i to opgange samt to stigrør, der forsyner Livjærgade med varme.

Vandtryk

Der er i perioden flere beboere, der har klaget over vandtrykket specielt i badet. Det er ikke nødvendigvis vandrørene, der er årsag til dette. I de nyere termostatblanding batterier sidder der filtre på indløbet, og flere i ejendommen har gode erfaringer med at få en VVS'er til at rense disse filtre, for dermed at få mere vand ud af bruseren.

Affald

Kate (Holsteinsgade 44, st. tv) holder kontakten til Københavns Kommune hvad angår affaldshåndtering. Det indebærer at ringe når der er behov for afhentning af den type affald, der ikke afhentes efter en fast plan samt sikre, at antal og sammensætning af de forskellige typer containere stemmer overens med vores behov.

Allan vores 'gårdmand' sørger for, at affaldet fordeles så der ikke pludselig er en overfyldt container efterfulgt af to tomme.



HOLSTEINSHUS

E J E R F ● R E N I N G

Alligevel er der tider hvor affaldet hober sig op. Årsagen kan være flere. F.eks. at skraldevognen ikke kan komme ind i gaden eller der mangler mandskab etc. Her må vi væbne os med tålmodighed og sikre, at posen med affald er lukket godt til inden den lægges op i den affaldscontainer, der er mindst fyldt.

Fugt

Underfacaden, særligt i Livjærgade, er præget af opstigende fugt.

I efteråret blev der foretaget en gennemgang af facaderne ud mod Livjærgade og Holsteinsgade sammen med Plan 1 - vores bygningsrådgiver - og der måtte konstateres opstigende fugt i underfacaden, særligt i Livjærgade.

Anbefalingen fra vores bygningsrådgiver er at etablere et omfangsdræn svarende til det vi tidligere har fået etableret i underfortorvet langs facaden i Aggersborggade.

Efterfølgende har vi sammen med Plan 1 kigget på Livjærgade 32 st. th, der er præget af fugt i væggen ud mod gaden. I kælderen blev der konstateret en bjælke i etageadskillelsen der pga. råd skal forstærkes. Efterfølgende blev der blevet foretaget svampeprøver i kælderen og fundet skimmelsvampevækst. Typen og mængden var hvad man kunne forvente i en fugtig kælder.

Mht. bjælken i etageadskillelsen, er der foretaget beregninger af bæreevnen og anvist en måde til at forstærke den pågældende bjælke, så bæreevnen reetableres. Dette arbejde er igangsat.

Mht. fugt er planen at etablere et omfangsdræn, minimum langs facaden på Livjærgade.

I den aktuelle kælder er væggene rensede af, efterfølgende pudset op og behandlet med diffusionsåbne materialer af ejeren selv.

Vicevært

Vi har nu i et år haft en viceværtordning – Hoff service (Richardt Hoffbeck) - der varetager renholdelse af fællesarealer, tilsyn med varmeanlæg, udskiftning af pærer, glatførebekæmpelse mm.

Det praktiske med at feje gård og fortov, støvsuge og vaske trapper, omfordele affaldet i containerne og møde tidligt for at rydde sne og salte, varetages af gårdmanden Allan, der er en del af viceværtsordningen.

Viceværten påtager sig gerne opgaver for de enkelte beboere f.eks. udluftning af radiatorer, motionering af termostater mm. Arbejdet afregnes direkte imellem beboer og viceværten. Kontaktinformation til viceværten findes på opslagstavlerne i opgangene.

Vores generelle kontakt til viceværten varetages af Lise Christensen.



HOLSTEINSHUS

E J E R F Ø R E N I N G

Vedligehold af vores beplantning såvel i gården som på gaden er ikke en del af gårdmandens arbejde, men varetages på kyndig vis af Marie og Kate til glæde for alle beboere. Bestyrelsen ønsker endnu engang at takke for det store arbejde.

Økonomi

Med hensyn til økonomi vil jeg henvise til det regnskab og budget der er fremsendt med indkaldelsen, men som mange nok har bemærket, forslår bestyrelsen en stigning af ejerforeningsbidraget på 4,5 %.

Stigningen skal ses i lyset af at, der efter en lang periode med lav inflation og uændret ejerforeningsbidrag er udsigt til en øget inflation og stigende udgifter blandt andet til elektricitet, vand, lønninger mm.

Hvad denne stigning betyder i praksis for den enkelte afhænger af fordelingstallet. Nedenfor er der givet en række eksempler:

Fordelingstal	Ejerforenings bidrag / måned 2021	Ejerforenings bidrag / måned 2022	Stigning / måned
7	1653,35 kr.	1727,75 kr.	74,40 kr.
9	2125,73 kr.	2221,39 kr.	95,66 kr.

Vedligeholdelsesplan

Der er udarbejdet en overordnet vedligeholdelsesplan for ejendommen. Den blev udarbejdet i 2021 af vores bygningsrådgiver Plan 1.

På næste side er de vedligeholdelsesopgaver der er mest presserende.



Nr. <small>Se note</small>	Opgave	Status
1	Omfangsdræn Livjægergade Fugt i underfacaden	Forventes i gangsat forår 2022
2	Kviste repareres / males	Afventer
3	Brandkarme repareres	Afventer
4	Udbedring af tagbelægning indtil det skal skiftes (Nuværende tag er skifer eternit fra 1991)	Afventer
5	Male Vinduer	Afventer
6	Facade ud til gaden Revner i gesimsbånd og i brystningen under vinduerne udbedres	Afventer

Note: Numrene fra 1 til 6 er ikke udtryk for prioritering af opgaverne

Opgave nr. 1 Omfangsdræn langs facaden på Livjægergade

Planlægges at blive etableret i foråret 2022 under forudsætning af, at det godkendes på generalforsamlingen.

Opgaverne fra nr. 2 til nr. 6 er opgaver, der kræver stillads og det vil være det billigste at udbedre disse ting samtidigt da udgifter til stillads udgør en væsentlig andel af omkostningerne.

Planen var at udarbejde og præsentere et projekt på denne generalforsamling, der omfattede disse opgaver. Men det vurderes af fagfolk, at tagbelægningen er mere slidt end først antaget og det er et spørgsmål om hvorvidt det er økonomisk rentabelt at opsætte et stillads for at udføre 'små reparationer' på et slidt tag fremfor at planlægge et projekt der omfatter nyt tag og maling af vinduer inden for en overskuelig tidshorizont.

En afklaring omkring vinduer og tag kræver mere forberedelse førend et eller flere projektoplæg kan præsenteres for beboerne.

En opgave for bestyrelsen i den kommende tid vil derfor, med hjælp fra Plan 1, være at udarbejde et projektoplæg, der omfatter vinduer og tag samt finansiering.

Bestyrelsen vil i forløbet indkalde til beboermøde forud for en ekstraordinær generalforsamling. Dette for at få tilpasset et projekt, som har den bredeste mulige opbakning.

Til sidst en stor tak til bestyrelsen og ligeledes en tak til beboerne for samarbejde og hjælp

Jesper Dela

Formand EF Holsteinshus

Stella Bülow Hansen

Næstformand EF Holsteinshus

