

Til medlemmerne i Ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2-8

København, den 15. maj 2018
Ejd.nr. 342

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2-8

År 2018, den 15. maj, kl. 17.30 på ejendommens loft, Holmbladsgade 105, 2300 København S, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2-8 med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med revisors påtegning
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Mikael Kristoffersen og Camilla Wetzel
7. Valg af suppleanter for bestyrelsen. På valg er Anne Sofie Lorentzen og Henrik Møller
8. Valg af administrator. På valg er Sven Westergaards Ejendomsadministration
9. Valg af revisor. På valg er BDO Scanrevision
10. Eventuelt

Der var 11 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 71/319, heraf 5 ved fuldmagt. Tilstede var desuden ejendommens administrator, Michelle Dahlin og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens formand, Lene Rothe, bød velkommen og foreslog ejendommens administrator, Michelle Dahlin som dirigent og Simon Sylow som referent. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt 11. april 2018, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Formand Lene Rothe aflagde bestyrelsens beretning og knyttede enkelte bemærkninger til denne.

Der havde været lidt problemer med aftalen med Brunata om fjernaflæsning af varmemålere. Generalforsamlingen havde tidligere godkendt et tilbud fra Brunata. Det viste sig imidlertid, at forslaget kun vedrørte udskiftning af varmemålere, og ikke implementering af fjernvarme aflæsning.

Bestyrelsen opfordrede alle medlemmer til at holde sig opdateret på bestyrelsens hjemmeside, Cumberlandsgade.dk, hvor fremtidig praktisk information vil blive delt.

Bestyrelsen havde fået udarbejdet en 10 årsplan. I denne forbindelse er alle foreningens bygninger blevet gennemgået, hvilket har hjulpet bestyrelsen til at vurdere, hvilke af foreningens projekter der er mest presserende. Af samme grund havde bestyrelsen valgt at sætte ”Forslag C” til afstemning ved nærværende generalforsamling, da foreningens kælder trængte til renovering.

Yderligere vil bestyrelsen anvende 10 årsplanen i forhold til foreningens fremtidige projekter.

Der havde været en større vandskade, da nogle rør i kælderen var sprunget. Foreningens VVS’er vurderede, at skaden skyldtes dårlig rørisolering, og at de ødelagte vinduer i kælderen havde lukket frosten ind i løbet af vinteren. Skaden er nu udbedret. Udbedringen af skaden blev finansieret gennem foreningens almindelige vedligeholdelse. Sagen kunne ikke finansieres gennem forsikringen, da kældervinduerne var gået i stykker.

Beretningen blev taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med revisors påtegning.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2017, som udviste et overskud på kr. 103.620, hvilket var bedre end det budgetterede.

Foreningens revisor havde givet en blank påtegning, da der ikke var nogen særlige bemærkninger til foreningens økonomi.

Regnskabet viste en større post for administrationsgebyr, hvilket skyldtes omkostninger til udbyderen i forbindelse med implementeringen af fibernet i foreningens lejligheder.

Overskuddet blev henført til foreningens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Yderligere udleverede dirigenten opgørelser for foreningens to fælleslån til de medlemmer som

ønskede det. Disse opgørelser er vedhæftet nærværende referat.

Et medlem spurgte indtil, hvad overskuddet fra foreningens vaskeri skulle bruges til, da vaskeriet efterhånden havde genereret et ikke ubetydeligt beløb. Bestyrelsen har efter generalforsamlingen fundet ud af, at vaskemaskinerne ejes af foreningen. Derfor kan foreningen i fremtiden disponere over vaskeriets overskud.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt – herunder hensættelse til større vedligeholdelses projekter.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Behandling af indkomne forslag.

Forslag A – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10 – nyt stk. 4 (fremsendelse af indkaldelse m.m. via e-mail eller andre elektroniske medier) til endelig vedtagelse

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af foreningens vedtægter § 10, stk. 4., ændringen lød som følgende:

“Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail, senere e-boks eller andre elektroniske medier til de ejerlejlighedsejere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte ejer har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning.”

Da forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste års generalforsamling, kunne forslaget ved nærværende generalforsamling endeligt vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag B – Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 2, 4, 3. pkt. (Moms på påkravsgebyr) til endelig vedtagelse

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af foreningens vedtægter ændringerne lød som følgende:

Nuværende ordlyd:

”Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det til enhver tid i lejelovgivningen fastsatte påkravsgebyr vedrørende lejerestance. Gebyret tilfalder administrator.”

Foreslås ændret til:

”Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det til enhver tid i

lejelovgivningen fastsatte påkravsgebyr vedrørende lejerestance. Gebyret tilfalder administrator. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.”

Da forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste års generalforsamling, kan forslaget ved nærværende generalforsamling endeligt vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling.

Dirigenten gennemgik for god ordens skyld, hvilke konsekvenser vedtagelsen af forslaget ville have for foreningens medlemmer. Samt at det var dirigentens vurdering, at personer der ikke formået at betale deres forpligtigelser rettidigt selv måtte bære omkostninger forbundet hermed, og at disse omkostninger ikke bør pålægges foreningen.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Forslag C – Forslag om renovering af kælder og udskiftning af kældervinduer

Bestyrelsen forslag lød som følgende:

”Bestyrelsen har fået udarbejdet en ny besigtigelsesrapport for ejendommen. På baggrund af dels entreprenørens anbefalinger og især vinterens mange problemer med vores kældre/sprængte vandrør, og deraf manglende varme og lys indstiller bestyrelsen, at vi går videre med renovering af kælder som det første projekt, inklusiv udskiftning af kældervinduer.

Projektet er vurderet til at koste max. 750.000 kr. i alt. Det indstilles, at beløbet dækkes af foreningens egenkapital.

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at gå videre med projektet og iværksætte arbejderne, efter indhentning af endeligt tilbud op til den nævnte max. grænse.

Projektet vil omfatte:

- Pudsning og behandling af sokkel mod gård ca. kr. 150.000,- inkl. moms.
- Udskiftning af vinduer til nye og tidssvarende vinduer i kælder og erhverv, alt efter valg af kvalitet og udseende ca. kr. 300.000,- inkl. moms.
- Renovering af kælder, herunder lovliggørelse af brandfarlige lofter og isolering af vandrør og mulighed for etablering af cykelparkering og/ eller værksted. Vi har tidligere fået tilbud på dette, som beløber sig til ca. 300.000,- kr. inkl. moms.”

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget var fremsat på baggrund af den nye udarbejdede 10 årsplan. Bestyrelsen bemærkede tillige, at omkostningerne forbundet med de enkelte dele af projektet var fastsat på baggrund af estimer, hvorfor bestyrelsen mente, at det samlede projekt formentlig vil blive lidt billigere.

Tillige ville projektet muliggøre, at der kommer flere muligheder for cykelparkering i foreningen. Bestyrelsen havde i denne forbindelse undersøgt muligheden for at konstruere en

op- og nedgang til cykelkælderen fra gaden. Dette viste sig imidlertid at være for omkostningsfuldt, hvorfor foreningen må indfinde sig med en op- og nedgang til gården indtil andet bliver vedtaget på generalforsamling.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag D – Forslag om ændring af regler for aflæsning af målere:

Bestyrelsen foreslog, at ekstraregninger for Brunata-besøg, som skyldes, at beboeren ikke har været hjemme på besøgstidspunktet fremover, dækkes af beboeren selv og ikke af foreningen, som det sker i dag.

Bestyrelsen oplevede, at en del beboere ”glemmer” at Brunata kommer på besøg, selvom det er varslet. Det fører til mange ekstraregningerne for foreningen, og selvom der er mulighed for at aflevere nøgle til bestyrelsen.

Formanden, Lene Rothe, redegjorde for forslaget i sin helhed.

Der blev i forbindelse med aflæsning af målere varslet pr. brev til de enkelte medlemmer. Yderligere gjorde formanden selv opmærksom på, at der skulle ske aflæsning.

Herefter var der stor enighed blandt medlemmerne fremmødt til generalforsamlingen om, at varslingen omkring aflæsning af målere bør ske på E-mail også.

Dirigenten gennemgik for en god ordens skyld, hvilke konsekvenser vedtagelser af forslaget vil få for foreningens medlemmer.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Budgettet var eftersendt til alle medlemmer.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, hvor der var budgetteret med et 0-resultat baseret på fællesudgifter på kr. 184,1 pr. fordelingstal pr. måned.

Der var budgetteret til at foretage flere cykelrazziaer, da henstilling af cykler var et problem i foreningen.

Et medlem spurgte hvem der var ansvarlig for razziaerne. Hertil svarede bestyrelsen, at det er viceværtten, men at politiet havde opstillet retningslinjer, som denne skal overholde.

Der var budgetteret til flere omkostninger forbundet med det ny implementeret fibernet i

foreningen, da der var behov for service og generel vedligeholdelse af det nye netværk.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Mikael Kristoffersen og Camilla Wetzze, som begge ønskede genvalg. De blev begge valgt af en enstemmig generalforsamling.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Valg af suppleanter

På valg var Anne Sofie Lorentzen og Henrik Møller. Anne Sofie Lorentzen ønskede genvalg.

Casper Buchholdt stillede op til valg.

Anne Sofie Lorentzen og Casper Buchholdt blev begge valgt af en enstemmig generalforsamling.

Casper Buchholdt stiller op til valg.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Lene Rothe	Cumberlandsgade 2, 1.tv.	Formand	2019
Camilla Wetzze	Holmbladsgade 105, st. th.	Næstformand	2020
Linea Ring	Cumberlandsgade 2, 2. tv.	Bestyrelsesmedlem	2019
Rune Glerup	Cumberlandsgade 2, 1.th.	Bestyrelsesmedlem	2019
Mikael Køhlert Kristoffersen	Holmbladsgade 105, 3.th.	Bestyrelsesmedlem	2020
Anne Sofie Lorentzen	Cumberlandsgade 4, 4.tv.	Suppleant	2019
Casper Buchholdt	Holmbladsgade 105, 4.th.	Suppleant	2019

Vedr. dagsordenens pkt. 8. Valg af administrator

Administrator Sven Westergaards Ejendomsadministration blev genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 9. Valg af revisor

BDO Scanrevision blev genvalgt.

Vedr. dagsordenens pkt. 10. Eventuelt

Følgende blev nævnt under eventuelt:

Bestyrelsen bemærkede, at der var nogle meddelelser:

1. I forbindelse med udarbejdelsen af den nye 10 årsplan bemærkede entreprenøren, at der stod mange ting på foreningens bagtrapper. Der skal i denne forbindelse tages hensyn til brandsikkerheden, hvorfor bestyrelsen opfordre medlemmerne til at fjerne større genstanden på bagtrapperne.
2. Formanden i gårdlauget var stoppet. Porten var blevet renoveret og affaldsskurene var blevet forbedret.
3. Der havde været et faldstammeproblem i opgang 6, hvilket er blevet løst og der var tale om et isoleret problem. Dog vil bestyrelsen gerne have besked, hvis andre medlemmer opdager lignende problemer med deres faldstammer.
4. Foreningens altanudvalg havde tidligere søgt om at få sat altaner op. Ansøgningerne var imidlertid blevet afvist, hvilket hovedsageligt skyldtes, at altanerne pegede ud mod gaden. Det var derfor altanudvalgets opfattelse af altaner mod foreningens gård formentlig ikke vil være en umulighed. Bestyrelsen opfordrede derfor personer med interesse til at starte et nyt altanudvalg. Casper Buchholdt og Ann Fonseca Jørgensen viste interesse, hvorfor bestyrelsen vil overdrage alle informationer til dem.

Et medlem gjorde opmærksom på, at dennes vinduer var begyndt at blive mørt i rammen, hvorfor dette formentlig snart skulle skiftes. Bestyrelsen svarede, at de gerne ville kigge på det enkelte vindue, men at udskiftning af vinduer også vil fremgå af den ny udarbejdet 10 årsplan.

Bestyrelsen ville tillige offentliggøre den omtalte 10 årsplan på foreningens hjemmeside.

Der blev givet en stor ros til bestyrelsen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 18:50 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk

Som dirigent:

Michelle Dahlin

Som referent:

Simon Sylow

Bestyrelsen:

Lene Rothe

Linea Ring

Rune Gleerup

Camilla Wetzell

Mikael Køhlert Kristoffer

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.”

Rune Gleerup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Holmbladsgade 105 & Cumberlandsgade 2-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-990686123880

IP: 188.64.xxx.xxx

2018-10-15 13:49:06Z

NEM ID 

Mikael Køhlert Kristoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Holmbladsgade 105/Cumberlandsgade 2-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-188169327666

IP: 77.241.xxx.xxx

2018-10-15 19:00:24Z

NEM ID 

Camilla Wetzel

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: E/F Holmbladsgade 105 & Cumberlandsgade 2-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-921146252426

IP: 213.150.xxx.xxx

2018-10-17 13:23:57Z

NEM ID 

Michelle Dahlin

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:52120581

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-10-17 13:34:08Z

NEM ID 

Linea Landgrebe Ring

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Holmbladsgade 105 & Cumberlandsgade 2-8

Serienummer: PID:9208-2002-2-083197607642

IP: 195.242.xxx.xxx

2018-10-20 10:03:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: COBCB-UL28G-TUL35-M33M8-MEEEF-NVM62

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>