

Til medlemmerne i Ejerforeningen Holmbladsgade 105 / Cumberlandsgade 2-8
Ejd.nr. 2-342

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

År 2023, den 24. april, 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 af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag efter afsnit 10.
 - A. Altaner.
 - B. Internet / Comflex
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Der var 13 ejere repræsenteret med et samlet fordelingstal på 77/319, heraf var 1 fremmødt ved fuldmagt. Endvidere deltog Magnus Boas og Anna Berg fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsens formand, Ann F. Jørgensen, bød velkommen og foreslog Magnus Boas som dirigent og Anna Berg som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, ved indkaldelse udsendt 22. marts 2022, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formand Ann F. Jørgensen aflagde bestyrelsens beretning. Nedenstående er beretningen i sin fuld ordlyd:

Der har været mange mindre sager i år, som er kommet i stand. Herunder:

Det høje vandforbrug. Foreningen har i mange år haft et overforbrug af vand (ift. det målte). Derfor har vi haft gang i inspektører og udskiftning af vandmålere til automatisk måling over en årrække. Fra den 11 april i år har vi lokaliseret det store overforbrug til en lejlighed, og stoppet for vandet. Vi er ved at afslutte igangværende aktiviteter med de 2 sidste lejligheder. 1 lejlighed har vi ikke kunnet få adgang til, og har ikke mistanke om overforbrug, så her er målere ikke udskiftet.

Renovering af Cumberlandsgade: en af vores naboforeninger har sat gang i en ansøgning til Københavns Kommune om en pulje til renovering og forgrønnelse af Cumberlandsgade. Vi er i første omgang gået videre til næste fase, men projektet er ikke udvalgt endnu. Vi er ét ud af 10 projekter, hvoraf 3-6 vil blive udvalgt. Renoveringen vil bevare antallet af parkeringspladser til biler og plads til cykelparkering.

Kloaker: i forbindelse med rotter i gården, er flere af vores kloakker blevet undersøgt - der har ikke været nogle brud, men vi har fået ordnet nogle riste som var i stykker, samt en vandlås. Herunder er kloakken i vaskeriet også blevet renoveret. Rotte-sagen ser ud til at være løst med dette, og kommunen har lukket sagen.

Andet: de nye vedtægter er endeligt tinglyst og ligger på foreningens hjemmeside.

Skorstenen v. Holmbladsgade 105 er blevet renoveret.

Herefter gav formaden Ann F. Jørgensen ordet til Morten Sand som forklarede kort at bestyrelsen er blevet kontaktet af genboejendommen til Cumberlandsgade.

Genboejendommen er ved at ansøge Københavns kommunen om støtte til renovation og fornyelse af gaden. Hvilket alle de nærliggende boligforeninger tilgår.

Dette er ikke endeligt godkendt, men ansøgningen er gået videre.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2022. Foreningen havde haft indtægter for kr. 725.141, og omkostninger for kr. 779.022, hvilket et resultat før renter på kr. -53.881. Foreningen havde haft renteudgifter for kr. 7.713. Årsregnskabet udviste et endeligt resultat på kr. -61.594.

Årsregnskabet 2022 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Vedrørende vedligeholdelsesplan - det kommende år:

Der er behov for mange gennemgribende renoveringer, udskiftninger m.m i de næste par år. Herunder udskiftning af vinduer, renovering af bagtrapper, udbedring / sikring af bygningen mod fugt, renovering af facader samt nogle opgraderinger i fyrrummet.

Bestyrelsen er i dialog med foreningens byggerådgiver Bergelin om, hvordan dette kan gribes an, og undersøger muligheden for at konvertere loftsrum til lejligheder for på den måde at finansiere helt eller delvist de mange projekter i ét enterpriseprojekt, hvor en byggeentreprenør står for hele risikoen. En rådgiver fra SWE er med som tredjepart for at rådgive bestyrelsen.

Dette er endnu kun på "møde stadiet".

Når vi har et eller flere realistiske forslag, og har hørt flere byggerådgivere om samme, vil der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling om dette. Vi regner med at dette vil ske i indeværende år. Det vil være for at godkende hvilke(t) forslag, der skal sendes til kommunen for godkendelse, samt budget for dette. Det vil ikke være for den endelige enterprise. Efter kommunens godkendelse af planer vil vi indhente bud fra flere entreprenører, hvorefter dette så vil kræve en yderligere ekstraordinær generalforsamling.

I budgettet for 2023 er yderligere allerede medtaget nogle vedligeholdelsespunkter:

Kamerainspektion af alle kloakker (en del af foreningens vedligeholdelsesplan, og prioriteret pga problemet med rotter)

'Fase 1' renovering - dette er omkring brandsikring ift. kældre (der er kommet nye krav for at øge brandsikkerheden)

Det bemærkes også, at der på den lidt længere bane skal udskiftes vandrør, da mange af foreningens rør er helt tilkalkede.

En ejer spurgte, om der i forbindelse med enterpriseprojektet ville blive mulighed for at kunne tilkøbe de ekstra kvadratmeter til knopskydning. Hertil svarede formand, at de ikke var bekendte med de endelige planer endnu, og at det ville sælges som et samlet enterpriseprojekt, men muligheden kunne forekomme.

5. Forslag efter afsnit 10.

Forslag A - Altaner.

Dirigenten konstaterede at forslaget udelukkende var en tilkendegivelse til bestyrelsen.

Naboforeningen har fået altaner, og i den anledning vil bestyrelsen undersøge, hvad interessen er for at få altaner i vores forening. Det vil sige altaner ind mod gården for lejligheder på Cumberlandsgade, og altaner ud mod Holmbladsgade for lejligheder på Holmbladsgade. Hvis du er interesseret i muligheden for at få altan på din lejlighed, så deltag i den ordinære Generalforsamling eller send din tilkendegivelse før generalforsamlingen til mag@swe.dk. Hvis der er bred interesse, vil vi se, om vi kan sætte et altanudvalg.

Forslagsstiller motiverede forslaget, og forklarede at altanprojektet ville blive et separat projekt, og ikke indgå i det kommende vinduesprojekt.

Efter stor interesse fra de fremmødte på nær en, foreslog formanden at nedsætte et altanudvalg, og igangsætte undersøgelse af mulighederne for altan, hvilket generalforsamling tilsluttede sig.

Herefter består altanudvalget af følgende:

Monica Wass (Cumberlandsgade 2, 1.th.)
Matilde Bang (Cumberlandsgade 2, 3.tv)
Gitte Holm (Cumberlandsgade 2, 5. sal)
Signe Waltoft Madsen (Cumberlandsgade 3.tv.)

Forslag B - Internet / Comflex.

Vi har fået mulighed for at skifte fiber-udbyder fra Comflex til Fiberby gratis. Dette vil give os hurtig hastighed (1000/1000). Samtidig har Fiberby gode kundeanmeldelser, i modsætning til Comflex. Dette vil sendes til afstemning på generalforsamlingen. Mere info om Fiberby er vedhæftet indkaldelsen.

Bemærk at dette kun gælder fiber-net. Det har altså ingen indflydelse på hvis du fx har Telia. Det drejer sig kun om skifte af fiber-udbyder (nuværende Comflex). Se bilag 1.

Forslagsstiller motiverede kort forslaget. Der var efterfølgende en drøftelse omkring overgangsprocessen til den nye udbyder. Mere information ville blive sendt ud til ejerne forinden skiftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som indsat nedenfor, hvor der var budgetteret med et resultat på kr. -335.350 baseret på fællesudgifter på kr. 195,1 pr. fordelingstal pr. måned.

	Budget 2023	Regnskab 2022	Budget 2022
Indtægter			
Fællesbidrag	746.772	718.741	718.741
Kælderleje	2.400	2.400	2.400
Flyttegebyr	0	4.000	0
Diverse indtægt	0	0	0
SAMLEDE INDTÆGTER	749.172	725.141	721.141
Udgifter			
Renovation mv.	146.985	120.767	96.267
Forsikringer m.v.	62.000	72.236	75.000
Gårdlaug	47.086	47.086	47.086
El	38.220	23.992	17.500
Vand	40.000	20.641	40.000
Viceværtsservice mv.	170.000	159.873	150.000
Service varmeanlæg, Nortec abb.	13.000	11.043	13.000
Cykelrazzia	2.000	1.051	2.000
Comflex/fibernet, webhotel	25.000	24.384	25.000
Undersøgelse kloakledning	60.000	0	0
Renovering af ejendommen, fase 1	160.000	0	0
Løbende vedligeholdelse	100.000	72.392	36.257
Ejendomsudgifter	864.291	553.465	502.110
Administration	121.481	121.481	121.481
Revision	19.250	18.696	17.300
Advokat og rådgivning	10.000	17.250	10.000
	15.000	12.091	15.000

Kontorartk., porto, kopier			
Godtgørelse til bestyrelsen	19.250	19.250	19.250
Møder og fællesarbejdsdag	5.000	4.996	5.000
Øvrig administrationsudgifter	0	7.300	0
Vand- og varmeregnskab	25.250	24.493	29.000
Foreningsudgifter	215.231	225.557	217.031
Renteudgifter	5.000	7.713	2.000
SAMLEDE UDGIFTER	1.084.522	786.735	721.141
Resultat	-335.350	-61.594	0
Fordelingstal	319	319	319
Fællesbidrag pr. fordelingstal pr. måned	195,1	187,8	185,9
Opsparing til vedligehold pr. fordelingstal pr. måned	40	40	40

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

7. Valg af formand i lige år.

Formanden Ann F. Jørgensen, blev genvalgt uden modkandidater.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Carl-Emil Prehn Andersen ønskede genvalg, og blev valgt til bestyrelsen. Bestyrelsesmedlem Marie Randi Christensen træk sig fra bestyrelsen. Monica Wass stillede op til den ledige bestyrelsespost, og blev valgt uden modkandidater.

9. Valg af suppleanter.

Michelle Kraglund stillede op til den ledige suppleantpost, og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Ann Jørgensen	Cumberlandsgade 8, 1. tv.	Formand	2024
Carl-Emil Prehn Andersen	Cumberlandsgade 8, 4.th.	Næstformand	2025
Moncia Wass	Cumberlandsgade 2, 1.th.	Bestyrelsesmedlem	2025
Tilde D. Ejsing	Cumberlandsgade 4, 4. th.	Bestyrelsesmedlem	2024
Morten Strand	Holmbladsgade 105, 2. th.	Bestyrelsesmedlem	2024
Michelle Kraglund	Holmbladsgade 105, 4.th.	Suppleant	2023

10. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Da der ikke var flere der, ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18:40 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet via det digitale underskriftssystem penneo.dk

Som dirigent & referent:

Magnus Boas

Anna Berg

Bestyrelsen:

Ann F. Jørgensen

Morten Strand

Tilde D. Ejsing

Carl-Emil Prehn Andersen

Monica Wass

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tilde Louise Ejning

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 886fd8e8-1730-4db3-bfec-2a960fd08ff4

IP: 195.242.xxx.xxx

2023-05-03 14:07:50 UTC



Magnus Christian Møller Boas

Dirigent

Serienummer: fce4f9ab-0846-4acb-8993-d6c85af804df

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-03 14:08:02 UTC



Monica Wass

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cf194f3d-ed34-4131-ba3d-92996eecd90

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-05-03 17:14:50 UTC



Carl-Emil Ege Prehn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-694592291678

IP: 195.215.xxx.xxx

2023-05-03 19:52:02 UTC



Morten Strand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ccbb7c15-878e-4212-ae9-922976e1e362

IP: 94.18.xxx.xxx

2023-05-05 19:49:40 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>