

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i H/F Glenten

Husforeningen Glenten afholdt ordinær generalforsamling torsdag d. 4. april 2024 kl. 17.30 hos ØENS Ejendomsadministration A/S, Lergravsvej 59, 2300 København S.

Generalforsamlingen havde 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 Ejendommene til godkendelse.
5. Forslag, jf. pkt. 10.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.
8. Valg af andre medlemmer, som er på valg, til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Foreningens formand Kamilla Pedersen bød de fremmødte velkommen til generalforsamlingen. Ud over bestyrelsen og foreningens medlemmer deltog fra ØENS Ejendomsadministration A/S Monika Øgaard-Nielsen (MON).

Ad. Pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.

MON blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 14 ejere med et samlet fordelingstal på 1.384 ud af foreningens i alt 40 lejligheder med fordelingstal 3.827 repræsenteret, heraf 0 ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Indledningsvis bød formanden velkommen til forsamlingen og gennemgik herefter årets beretning som er vedhæftet dette referat og som også ved lagt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Efter få uddybninger fra bestyrelsen blev beretningen taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Formand gennemgik årsregnskabet for 2023.

Årsregnskabet udviste efter indtægter med kr. 1.087.557 og omkostninger på kr. 966.094 et overskud på kr. 125.077 hvoraf der blev hensat kr. 50.000 til vedligeholdelse og resten blev overført til egenkapitalen.

Foreningens aktiver og passiver var i balance med kr. 856.381. Den likvide beholdning pr. 31/12-2023 var på kr. 720.566.

Egenkapitalen udgjorde kr. 550.336. Hensættelse til fremtidigt vedligehold var på kr. 100.000.

Årsregnskabet 2023 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommene til godkendelse.

Bestyrelsens udkast til vedligeholdelsesplan var vedhæftet indkaldelsen og blev gennemgået overordnet.

Ad. 5. Forslag if. pkt. 10.

Af indkaldelsen fremgik følgende forslag stillet af bestyrelsen:

Forslag A: Krydslisten

Bestyrelsen har revideret krydslisten som beskriver ejers ansvarsområde for vedligehold kontra foreningens ansvar for vedligehold. Krydslisten er bilag til nærværende referat og er også at finde i Probo sammen med vedtægten.

Forslag B: Ændring af styring af gulvvarmepumpe i alle lejligheder.

CASA (bygherren på vores bygninger) valgte at montere gulvvarmen med lejlighedernes cirkulationspumper sat til permanent strøm - selv om den monterede elektronik til styring af følerne er i stand til at slå pumperne fra, når der ikke er behov for dem (uden for fyringssæsonen).

Bravida VVS har tilbudt at ændre dette, så vi udnytter den ubrugte elektroniske styring.

Fordele:

- slid på lejlighedernes pumper reduceres markant – en ny pumpe koster omkring 3-4.000 kroner
- mindre strømforbrug

Ulemper:

- hver lejlighed skal være hjemme på 1-2 forudbestemt dato eller aflevere en nøgle
- hver lejlighed skal sørge for fri adgang til "teknik-skabet/rummet" ved køkkenet
- hver lejlighed skal betale en regning på 687,50 kroner

Bestyrelsen er bekendt med at enkelte lejligheder har fået udført omstillingen til elektronisk styring af pumpen

Bestyrelsen anbefaler derfor, at opgaven gennemføres med individuel betaling for alle, som ikke har fået omlagt.

Det blev drøftet at der ikke var tale om et egentligt forslag som skulle til afstemning, da det er frivilligt om den enkelte ejer ønsker at investere i løsningen, men ved tilkendegivelse i forsamlingen var der stor opbakning og bestyrelsen vil derfor via Probo skrive ud til alle som kan tilmelde sig til dette.

Ad. 6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Bestyrelsens budgetforslag for 2024 var identisk med det forslag, som blev præsenteret i november 2023 på et ejermøde.

Forslaget har været grundlag for opkrævning af månedlige fællesudgifter siden 1. januar 2024.

En ejer foreslog at man kunne se på en anden løsning end den fiberforbindelse som der forsyner elevator telefonen, da ejer fra bolig andet sted havde oplevet at der er stor besparelse at hente ved at skifte til Sim-kort løsning. Det vil bestyrelsen undersøge.

Budgetforslaget blev officielt vedtaget.

Den månedlige udgift i resten af 2024 vil være uændret i forhold til årets første måneder.

Ad pkt. 7 Valg af formand for bestyrelsen, hvis denne er på valg.

Formand Kamilla Pedersen var på valg og ønskede af genopstille. Kamilla Pedersen blev genvalgt med applaus for en ny 2-årig periode.

Ad. pkt. 8 Valg af andre medlemmer, som er på valg, til bestyrelsen

Anita Levin indtrådte på bestyrelsesmedlem Nicolai Hvorup's plads i løbet af 2023 idet Nicolai Hvorup fraflyttede foreningen. Anita Levin opstillede for den resterende valgperiode og blev valgt med applaus.

Ragnar Mar Arnson indtrådte på Christina Byrstring Thomsen's plads i løbet af året, idet Christina Byrstring Thomsen fraflyttede foreningen. For den resterende valgperiode på bestyrelsesposten opstillede Morten Krat som blev valgt med applaus.

Anders Steenholdt og John Skov Schaiffel-Nielsen var på valg for en ny 2-årig periode. Begge genopstillede og blev valgt med applaus.

Ad. pkt. 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleanter for kommende år stillede Tina Krog Poulsen og Simone Basse op og blev begge valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Rolle:	Navn:	Adresse:	På valg
Formand:	Kamilla Pedersen	19C, 5. sal	2026
Bestyrelsesmedlem:	Anita Levin	19G, 3.th	2025
Bestyrelsesmedlem:	Anders Steenholdt	19D, st.	2026
Bestyrelsesmedlem:	John Skov Schaiffel-Nielsen	19G, 7.tv	2026
Bestyrelsesmedlem:	Morten Krat	19C, 7.	2025
Suppleant:	Tina Krog Poulsen	19F, 1.th	2025
Suppleant:	Simone Basse	19F, 2.th	2025

Ad. pkt. 10 Valg af revisor

Bestyrelsen genvalgte M2Co (tidligere TT Revision) som revisor for næste år.

Ad. pkt. 11 Eventuelt

Punktet eventuelt berørte følgende emner:

Adgang for Postnord

En ejer oplyste at denne meget ofte lukkede Postnord ind i opgangen, da de ikke har en nøgle der virker. Formanden oplyste at der er sendt nøgler efter instruktion fra Postnord d. 25. marts 2024 så problemet bør meget snart være løst. Bestyrelsen oplyste yderligere at de er i kontakt med DAO for en løsning til dem.

Vandindtrængen

En ejer forespurgte om bestyrelsen havde undersøgt afløb i forbindelse med vandindtrængen via tag, da der tidligere er oplevet en sammenhæng der. Det svarede bestyrelsen samt de berørte ejere i lejlighederne at der var og at der samtidig er sammenhæng mellem regnmængde og vandindtrængen, hvorfor årsag bør være konstruktionsmæssig.

Facebookgruppen

Den ejer som er administrator af foreningens Facebookgruppe er desværre blevet lukket ud af Facebook grundet tekniske problemer med to-faktorgodkendelse, hvorfor der pt. ikke kan lukkes nye medlemmer ind i gruppen eller i øvrigt ændres på gruppen. Bestyrelsen og ejer må se på en løsning. I værste fald skal en helt ny gruppe oprettes, men det vil være bedst at få åbnet op for den eksisterende adgang.

Sammenkomst

Bestyrelsen forespurgte den ejer som havde forestået sammenkomsten sidste år om denne også ville stå for en lignende i år og det ville han gerne. Der meldes mere information ud om dato mv.

Cykelparkering

En ejer orienterede om at denne havde oplevet at vedkommendes ladcykel som er parkeret ved opgang F er blevet ødelagt af udefrakommende udlejningscykler, hvorfor ejer havde klaget til det pågældende selskab som har affødt at det ene selskab har lavet forbud mod parkering ved ejendommen. Skulle lignende opleves af andre er det således en mulighed at klage til selskaberne.

Ros til bestyrelsen

En ejer anerkendte stor ros til bestyrelsen for det store arbejde og hurtige svar tider mv. Forsamlingen istemte med applaus.

Affald

En ejer oplyste at denne oplevede stor forbedring omkring affald på området og ved containerne, hvilket alle var enige i. Det er via Grundejerforeningen at der er fundet en god løsning for dette.

Fejl fra byggeriet

I forlængelse af dialogen omkring vandindtrængen i ejendommen, som nævnt under beretningen, oplyste en ejer at der er ved at blive undersøgt mellem andre foreninger som administreres i ØENS Ejendomsadministration, hvor ØENS Advokater er inden over, om man kan gå sammen i en større sag mod CASA/Byggeskadeforsikringen, da flere foreninger som er opført i samme periode af samme entreprenør, oplever samme problemer. Bestyrelsen følger sagen tæt.

E/F St. Holmen Glenten Viben Hejren

En ejer forespurgte hvem der var indtrådt i bestyrelsen i E/F St. Holmen Glenten Viben Hejren nu Nicolai var fraflyttet. Det blev oplyst at Anders Steenholdt er indtrådt i bestyrelsen på Husforeningen Glentens vegne.

Kl. 18:35 takkede Dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Referatet er underskrevet med digital signatur.

Bestyrelsens beretning 2023 til generalforsamling i Husforeningen Glenten

Bestyrelsen

Vi har i 2023 ca. holdt et møde en gang om måneden / hver anden måned i tilfælde af ferier. Udover møderne har der løbende været dialog pr. Telefon og e-mail til behandling af sager. Derudover er 2 udtrådt af bestyrelsen grundet flytning fra ejendommen og de 2 suppleanter er derfor trådt ind i bestyrelsen.

Aktiviteter i 2023:

Der har også i 2023 været en del forskellige sager, sager fra 2022 som der stadig undersøges / arbejdes på, samt en del nye opgaver.

Der har i 2023 været arbejdet hårdt på vidensdeling fra Nicolai som er trådt ud grundet flytning, dette fordi bestyrelsen fortsat er ny og fortsat har behov for en del viden omkring ejendom og tidligere sager, samt kontaktpersoner vi har benyttet til diverse opgaver på ejendommen.

Vores fokus i 2023 har været på følgende:

- Vand i kælder
- Vandindtrængning via loft (herunder ny håndteringsguide)
- Fremadrettede nøglebestillinger
- Skift af navneskilte
- Gennemgang og oprydning i serviceaftaler
- Den gamle vicevært er her ikke længere
- Hjælp til selvhjælp

Vand i kælder

Der har i år igen været en del arbejde med vandindtrængning i kælderområdet.

Casa har udbedret skade i det lille cykelrum i kælderen, således vand ikke længere trænger ind dér.

Der er dog fortsat problemer i rummene under 19G og 19F, hvor skakt-containerne er placeret, her har bestyrelsen/ bestyrelsens familie trådt til af flere omgange og stået tidlig morgen / sene aftener og fjernet vand. Der skal arbejdes på en mere holdbar løsning.

Vandindtrængning via loft

Der har været en del snak omkring vandskader og dette var også med sidste år på generalforsamlingen. Konklusionen på det arbejde håndværkere har udført for at tjekke tagpap osv. er at der ikke er noget glat. Derfor har bestyrelsen udsendt en håndteringsguide da konklusionen er at vandet kommer fra betonen, dette kan afhjælpes ved at bore et hul så vandet kan komme ud og tørre ind. Guide er udsendt via ProBo.

Fremadrettede nøglebestillinger

Vi har skiftet til en billigere leverandør af nøgler, dette så beboere kan bestille nøgler billigere end før. Guide er på hjemmeside, link udsendt via Facebook gruppen.

Bemærk venligst at man IKKE skal hive dørerne op med nøglen i - det ødelægger cylinderen og vil kræve udskiftning heraf oftere, pris ca. 10.000 kr. pr. dør.

I værste tilfælde kan det ødelægge hele låsekassen og det er dyrt at udskifte denne.

Skift af navneskilte

Der er gjort opmærksom på, at beboere IKKE må udskifte navneskilte selv, dette gør vi i bestyrelsen gratis 1 gang om året.

Dels har vi oplevet, at navneskiltholderne går i stykker. Dels ønsker vi et ensartet udseende i foreningen. Det er vigtigt at beboere/ejere ikke skifter disse selv.

Gennemgang og oprydning af serviceaftaler

Vi har i bestyrelsen fortsat opgaven fra sidste år og fået styr på flere serviceaftaler, ryddet op i bestående og fået nye til såfremt vi har fundet det nødvendigt - fx ventilation.

Vicevært-ordning

Vi har nu klaret et år uden en ansat/betalt vicevært, hvor bestyrelsen har udført opgaver som en vicevært ellers havde udført (hælde salt på blødgøringsanlæg, månedlig måleraflæsning, sikre løsning af varmeproblemer osv.)

Ofte har der dog været tale om akutte situationer som fx. Defekte dørhåndtag, vand i kælderen. Opgaver, som den tidligere vicevært ikke ville have løst.

John og Anders har i særdeleshed trukket et stort læs, og vi er flere i bestyrelsen, der også har måtte gøre brug af ægtefæller/ kærester til at udføre akut arbejde.

Vi vil i bestyrelsen blive bedre til at bede om hjælp til sådanne opgaver.

Når vi løfter i flok tager det måske 30 min kontra 1,5 time for en enkelt person.

Vi vil bede om hjælp via Facebook og opfordre ALLE til at give en hånd, når der bliver rakt ud.

Bestyrelsen har i forvejen påtaget sig en del arbejde for at gøre diverse billigere for beboerne, fx vicevært, nøglebestillinger, navneskilte osv...

Der er sparet MANGE penge, og vi har behov for alle løfter opgaven og har interesse i at give en hånd i foreningen. Det er i alles interesse.

Hjælp til selvhjælp

Som sidste år vil vi igen appellere til at folk hjælper hinanden. Dette fordi vi i bestyrelsen fortsat har en del opgaver, som tidligere nævnt.

Facebook gruppen er ikke "ejet" af bestyrelsen. Det er ikke givet, at vi ser og svarer på henvendelser der.

Skriv en mail såfremt I har behov for bestyrelsen i forbindelse med spørgsmål.

Mail: bestyrelsen@strandholmen-glenten.dk

Vi læser mails løbende og behandler og ekspederer efter bedste evne.

Bestyrelsen gør igen opmærksom på, at området foran ens lejlighed (repos) ikke er ens ejendom (det er foreningens)

Brandmyndighederne forbyder opbevaring af barnevogne, cykler osv. hér.

Cykler hører til i cykelrum eller indenfor i lejligheden.

Barnevogne hører til under trappen nederst i opgangene eller i lejligheden.

Gangarealer i stueetagen i alle opgange er IKKE til cykler - her har vi cykelrum i kælderen under 19G - skriv til bestyrelsen hvis I ikke ved hvor de ligger, så viser vi det gerne.

Konklusionen er, at vi igen i 2023 har haft et travlt år, særligt også fordi 2 tidligere bestyrelsesmedlemmer er trådt ud og suppleanter trådt ind.

Især Nicolai besad rigtig meget viden om foreningen, og vi har knoklet for at videregivet så meget af den viden som muligt.

Sidder nogen med viden om foreningen eller diverse som kunne have interesse for bestyrelsen er vi altid lydhør!

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.

Kamilla Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kamilla Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af Husforeningen Glenten (100-276)

ID: f19c0809-0d14-485a-936d-18e48cf0cbc0

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 15:59:40

Underskrevet med MitID



Monika Øgaard-Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Monika Sylvia Øgaard-Nielsen

Dirigent

ID: d648f556-feb5-42ad-9a46-45ad5f3f6189

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 08:55:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f49a7arKSuX251686595

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.