
Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Mellemtoftevej 6-8

Mandag den 8. november 2021 kl.18:00 afholdtes generalforsamling i A/B Mellemtoftevej 6-8 i Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4-8, 2500 Valby.

Indledningsvist blev de tilstedeværende registreret og viste, at 15 andelslejligheder var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Yderligere deltog foreningens administrator Svend-Erik Hjortskov.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020-2021 samt 10 års budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen: Forslag vedlagt som bilag 2
 - Opdatering af dørtelefonerne
 - Vedtægtsændring: Ændring af §10
 - Toiletpulje
6. Valg af bestyrelse
 - Kenneth Hasselby (på valg 2021)
 - Helene Jensen (på valg 2022)
 - Andreas Nathan (på valg 2021)
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt (Falkon og tilbud på dørtelefonanlæg)

Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent

Til dirigent blev advokat Svend-Erik Hjortskov valgt, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt. Svend-Erik Hjortskov konstaterede yderligere, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Helene Jensen blev valgt til referent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for året 2020-2021 blev gennemgået af formand Kenneth Hasselby. Beretning er vedlagt som bilag 1.

Ad dagsordenens punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Advokat Svend-Erik Hjortskov gennemgik årsregnskabets hovedposter. Det viste et overskud på kr. 357.119,00 samt en egenkapital på kr. 35.947.563,00. Andelskronen blev vedtaget til kr. 19.213,94. Regnskab og andelskrone blev enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2021-2022 samt 10 års budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Svend-Erik Hjortskov gennemgik det fremlagte drifts- og likviditetsbudget, side 25 i årsregnskabet.

Budgettet blev godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Forslag

Forslag 1 – Opdatering af dørtelefoner.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på dørtelefoner. Kan evt. tages op på ekstraordinær generalforsamling. Der er umiddelbart stor interesse.

Forslag 2 – Vedtægtsændring: Ændring af §10

Tilføjelse af "dørtelefonanlæg".

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 15 stemmer.

Forslag 3 – Vedtægtsændring: Toiletpulje

Der var forslag om godkendelse af deklaration med Københavns Kommune som påtaleberettiget.

Deklarationen pålægger foreningen at tilbagebetale indtil kr. 70.000,00 ved salg af andelslejligheden tilhørende Lotte Gry og Camilla Thomsen, beliggende Mellemtoftevej 6, 5. th., 2500 Valby, da andelshaverne har søgt og fået bevilget tilskud til nyt bad. Foreningen har forrang til salgsprovenu af lejligheden og opkræver hos Lotte Gry og Camilla Thomsen.

Administrator laver en påtegning, som skal underskrives af andelshaverne.

11 stemmer for, 0 stemmer imod, 4 undlod at stemme.

Forslaget blev overvejende vedtaget med 11 stemmer, det vil sige med kvalificeret flertal.

Ad dagsordenens punkt 6 – Valg af bestyrelse

Før dagens generalforsamling var foreningen repræsenteret ved:

Formand	Kenneth Hasselby	På valg
Bestyrelsesmedlem	Helene Jensen	Ikke på valg
Bestyrelsesmedlem	Andreas Nathan	På valg

Kenneth Hasselby blev enstemmigt genvalgt som formand. Andreas Nathan genopstillede ikke. Helene Jensen blev genvalgt til bestyrelsen og Michael Jagd og Allan Nøddebo blev valgt ind. Martin Norup blev valgt til suppleant

Til bestyrelsen valgtes således:

Formand	Kenneth Hasselby	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Helene Jensen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Michael Jagd	på valg 2023

Bestyrelsesmedlem	Allan Nøddebo	på valg 2023
Suppleant	Martin Norup	på valg 2022

Den nye bestyrelse mødes inden for de næste par uger for at konstituere sig selv med næstformand og sekretær.

Ad dagsordenens punkt 7 – Valg af administrator

Det blev foreslået at bibeholde foreningens nuværende administrator, *Hjortskov Advokatfirma*, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af revisor

Det blev foreslået at bibeholde foreningens nuværende revisor, *BDO*, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens punkt 9 – Eventuelt

Falkon / facaderenovering: Kenneth Hasselby gennemgik seneste opdatering fra Falkon.

Kommentarer/spørgsmål til arbejdet:

- Vinduesvask: Der er konstateret ridser i vinduerne efter vinduesvask, som var mangelfuld og måtte påpeges/guides.
- Afdækning: Manglende afdækning, dårlig vinduesvask, mangelfuld/farlig opstilling (arbejdere set stå på tæer/ikke kunne nå).
- Sprosser: Uoverensstemmelse omkring antal manglende sprosser ved opstart, løse efter arbejde.
- Maling af facade: Udsigt (år) til hvor længe den vil fremstå pænt.
- Indbrud: Indbrud + stadig stillads er en psykisk belastning, stillads meget gerne ned snarest.
- Plastik: Kan der som minimum skæres hul i plastikken/plastikken tages ned asap?
- Entreprise: Fejl og mangler fremlægges, derefter skal Falkon have tid til at udbedre skader/mangler.
- Hjortskov tilbyder at deltage i et møde mellem bestyrelse og Falkon.

Forslag / opgaver til den nye bestyrelse.

- Faldstammer (udskiftning): Køkken/bad. Hvor står dette på vedligeholdelsesplan?
- Altan-projektet: Der ytres ønske om at tage projektet med altaner op igen, dette vil være en opgave for et nyt altan-udvalg.
- Gårdtag: Det foreslås at fremlægge en/flere fastsatte(e) opgaver til næste gårdtag.
- El-løbehjul: Det ytres undren over placering af el-løbehjul.
- Sølvfisk/skægkræ: Kan der sprøjtes for dem? Skadedyrsbehandler. Forslag om et fælles projekt, evt. med hele bygningen/gårdlaug.
- Gård/cykler: Mangel på plads til cykler – er gårdlaug i gang med tiltag?
- Vinduespudsning: Ønske om fælles ordning for vinduespudsning

Valby den 12. november 2021

Dette referat er underskrevet med digital signatur af dirigenten samt bestyrelsen.

BILAG 1 – Bestyrelsens Beretning

I det følgende vil vi give et overblik over de opgaver bestyrelsen har arbejdet med siden sidste ekstraordinære generalforsamling, afholdt den 15. februar 2021.

Efter sidste ekstraordinære generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

- Kenneth Hasselby formand (Nikolas Vaage valgte at træde af som formand)
- Helene (bestyrelsesmedlem)
- Pernille Lindgren (bestyrelsesmedlem) er efterfølgende fratrukt som bestyrelsesmedlem efter drøftelse i bestyrelsen.

Dette år har bestyrelsen:

- Afholdt 7 x bestyrelsesmøder
- Afholdt møder med murer-entrepriser & byggeleder i forbindelse med igangsættelse facadearbejdet
- Afholdt møde med taksator fra Gjensidige ifm. skader på kloak og stikledninger
- Fornyelse af energimærke
- Regelmæssig opdatering omkring facadeprojektet via gruppen på Facebook.
- Regelmæssig telefonisk og online kontakt bestyrelsesmedlemmerne imellem
- Regelmæssig telefonisk og online kontakt til administrator
- Besvarelse af indkomne forespørgsler (byggeprojekter, nøgler, postkasser, m.m)
- Bestilling af udskiftning af radiatormålere (planlagt i uge 45, varsles forud af ISTA)

Vedligeholdelse, facaderenovering

Efter ekstraordinær generalforsamling i februar 2021 blev Falkon bedt om at igangsætte udbud mhp. at finde en entreprenør der skulle gennemføre facadeprojektet. Falkon fik tilbud fra CombiByg som de anbefalede – vi fulgte anbefalingen. Tilbuddet fra CombiByg var ligeledes 20% under det budgetteret, hvilket var positivt. Projektet blev igangsat og bestyrelsen bød CombiByg velkommen og sørgede for adgang til strøm og adgang til bygningen generelt. Falkon har løbende afholdt byggemøder med CombiByg, hvor vi har modtaget referater, som er blevet delt i Facebook gruppen – dog med undtagelse i sommerferien.

Der har været diverse udfordringer, som vi har bedt Falkon løse. Bl.a. blokering af udgang i nr. 8, sprosser der er faldet af, samt løbende opfølgning på projektet. Desværre har vi også haft indbrud via stilladset, hvilket er meget beklageligt. Skaderne på vinduet anmeldes til bygningsforsikringen, og vi lader derefter vores forsikringsmægler håndtere sagen, da der skal gøres regres imod entreprisforsikringen, så vi aflaster vores skadeshistorik.

Bestyrelsen har forsøgt så godt som muligt at følge med i projektets udvikling, og har modtaget byggemødereferater fra Falkon, som vi har dele via facebookgruppen.

Ved byggesagens afslutning afholdes afleveringsforretning, og rådgiver sørger for, at evt. mangler bliver udbedret af entreprenør. Endeligt byggeregnskab for det udførte arbejde udarbejdes. Rådgiver overdrager relevant materiale vedr. vedligehold af færdige overflader til bygherren. Der afholdes 1-årsgennemgang senest 1 år efter aflevering af arbejdet.

Tv-inspektion

Som aftalt blev tv-inspektion gennemført og den viste flere klasse 3 og 4 skader. Et enkelt sted fører kloakken direkte ud i jorden. Skaderne er anmeldt til vores bygningsforsikring hos

Gjensidige via vores forsikringsmægler (Marsh). Skaderne er blevet anerkendt, men jf. vilkårene hos Gjensidige opkræves én selvrisko pr. brud – hvilket betyder at der fratrækkes 6 x selvrisko af kr. 15.000. Gjensidige har godkendt tilbud fra kloakmanden.dk på kr. 129.750, hvor der fratrækkes kr. 60.000 i selvrisko jf. vilkårene. Vores forsikringsmægler har godkendt dette. Kloakmanden.dk er blevet bedt om at igangsætte arbejdet, og vi afventer deres tidsplan.

Altanprojekt

Efter nogle møder omkring altanprojektet, fik Michael til opgave at undersøge mulighederne for godkendelse af opsætning af altaner. Resultatet blev, at en ansøgning om opførelse af altaner med meget stor sandsynlighed vil blive afvist af kommunen – både fordi vores ejendom er bevaringsværdig og fordi der er kommet nye regler omkring opsætning af altaner. Projektet er derfor blevet lukket ned.

Velkommen til nye andelshavere

Vi byder Martin Norup velkommen i nr. 8 st. th., som har købt lejligheden af Christian Guldborg. Overtagelse d. 15. marts 2021.

Vi byder Ditte og Sean velkommen i nr. 6, 2. tv., som har købt lejligheden af Patrick Stricker. Overtagelse d. 1. juni 2021.

Vi byder Cecilie Buchwald Kobstrup velkommen i nr. 8, 3. th., som har købt lejligheden af Britta Juul. Overtagelse d. 1. august 2021.

Andet:

- Dialog med andelshavere vedr. private renoveringsprojekter i lejlighederne
- Dialog med andelshavere som ønsker at sælge deres lejlighed
- Gårddag 2021 – få tilmeldinger og ingen opgaver at løse.

/Bestyrelsen A/B Mellemtoftevej 6-8
Kenneth Hasselby
Helene Jensen

BILAG 2 – Indkomne forslag

1. Opdatering af dørtelefonerne. Bestyrelsen indhenter tilbud. Forslagsstiller bestyrelsen
2. Ændring af vedtægternes § 10. Forslagsstiller Henrik Sieverts Ørvad

Således foreslås ordlyden af § 10 ændres til:

”En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg, **dørtelefonanlæg** samt fælles forsynings- og afløbsledninger. Andelsboligforeningen foretager for sin regning udskiftning og reparation af radiatorer og ventiler, foruden dørtelefoner, tilhørende ledningsføring og paneler (...)”

Grundlag: Som det er nu, skal vedligeholdelsen af dørtelefonerne forestås af andelshaverne selv. Aktuelt giver flere andelshavere på samme tid udtryk for at deres telefon ikke virker, men anlægget nede ved hoveddøren i både nummer 6 og 8 skulle være efterset. Det bliver således for uigennemskueligt, hvornår noget er galt med panelet ved hoveddøren, i lejligheden eller på vejen op til lejligheden. Anlægget er, som centralvarmeanlægget, fælles og det vil derfor give mening at lægge vedligeholdelsen over på foreningen.

3. Toiletpuljen

Lotte og Camilla beder generalforsamling give bestyrelsen tilladelse til at skrive under på dokument til kommunen, således at Lotte og Camilla kan få del af den pulje kommunen har oprettet, til at de sidste lejligheder i København kan få etableret badeværelse



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: CVR:17868446-RID:1244117252507

Svend-Erik Hjortskov
Administrator

16-11-2021 11:07

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-451888560776

Allan Nøddebo Nielsen
Bestyrelsesmedlem

16-11-2021 13:38

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-059380459272

Michael Jagd
Bestyrelsesmedlem

16-11-2021 14:26

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-911247395503

Helene Jensen
Bestyrelsesmedlem

16-11-2021 22:27

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-079615235913

Kenneth Hasselby Tallquist
Formand

16-11-2021 23:05

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: c4808b99-cebc-4ccf-b554-fbf60dd04b56



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Referat GF. 08-11-21.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2021-11-16 10:59 Underskriftsprocessen er startet
2021-11-16 10:59 Underskriftsprocessen er startet
2021-11-16 10:59 Underskriftsprocessen er startet
2021-11-16 10:59 Underskriftsprocessen er startet
2021-11-16 10:59 Underskriftsprocessen er startet
2021-11-16 10:59 En besked er sendt til Kenneth Hasselby
2021-11-16 10:59 En besked er sendt til Helene Jensen
2021-11-16 10:59 En besked er sendt til Allan Nøddebo Nielsen
2021-11-16 10:59 En besked er sendt til Michael Jagd
2021-11-16 10:59 En besked er sendt til Svend-Erik Hjortskov
2021-11-16 11:05 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Svend-Erik Hjortskov
2021-11-16 11:07 Svend-Erik Hjortskov har underskrevet dokumentet Referat GF. 08-11-21.pdf via NemID medarbejder (Unikt ID: CVR:17868446-RID:1244117252507)
2021-11-16 11:07 Alle dokumenter sendt til Svend-Erik Hjortskov er blevet underskrevet
2021-11-16 13:25 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Allan Nøddebo Nielsen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 109.59.x.x
2021-11-16 13:26 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Allan Nøddebo Nielsen
2021-11-16 13:38 Allan Nøddebo Nielsen har underskrevet dokumentet Referat GF. 08-11-21.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-451888560776)
2021-11-16 13:38 Alle dokumenter sendt til Allan Nøddebo Nielsen er blevet underskrevet
2021-11-16 14:21 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Michael Jagd og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.21.x.x
2021-11-16 14:21 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Michael Jagd og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 176.21.x.x
2021-11-16 14:22 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Michael Jagd
2021-11-16 14:26 Michael Jagd har underskrevet dokumentet Referat GF. 08-11-21.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-059380459272)
2021-11-16 14:26 Alle dokumenter sendt til Michael Jagd er blevet underskrevet
2021-11-16 22:23 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Helene Jensen og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 62.44.x.x
2021-11-16 22:24 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Helene Jensen

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Referat GF. 08-11-21.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

- 2021-11-16 22:27 Helene Jensen har underskrevet dokumentet Referat GF. 08-11-21.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-911247395503)
- 2021-11-16 22:27 Alle dokumenter sendt til Helene Jensen er blevet underskrevet
- 2021-11-16 23:03 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 93.163.x.x
- 2021-11-16 23:03 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 34.228.x.x
- 2021-11-16 23:03 Identifikations-skærmen er blevet tilgået via linket der blev sendt til Kenneth Hasselby og identifikationsmetoden NemID privat blev anvendt fra IP adresse 93.163.x.x
- 2021-11-16 23:04 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kenneth Hasselby
- 2021-11-16 23:05 Kenneth Hasselby Tallquist har underskrevet dokumentet Referat GF. 08-11-21.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-079615235913)
- 2021-11-16 23:05 Alle dokumenter sendt til Kenneth Hasselby er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: c4808b99-cebc-4ccf-b554-fbf60dd04b56

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo