



## E/F Husforening Syd

### Referat af ordinær generalforsamling 2019

Torsdag den 4. april 2019, kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos E/F Husforening Syd Kvarterhuset, Verdensrummet, Jemtelandsgade 3, 2300 København S

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Godkendelse af årsregnskabet 2018.
4. Godkendelse af budget 2019.
5. Indkomne forslag:
  - a) Forelæggelse af servitut om ledningsanlæg med efterfølgende godkendelse af servitutten til tinglysning på foreningens område matr.nr. 633, Sundbyøster, København
  - b) Forelæggelse af servitut om affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil med efterfølgende godkendelse af servitutten til tinglysning på foreningens område matr.nr. 633, Sundbyøster, København
  - c) 1) Tilføjelse til vedtægtens § 19.2 og § 20.4
  - d)
    - 1) P-kælder.
    - 2) Udlejning af lejligheder via Airbnb
    - 3) Forslag til husorden - Kapitel: Altaner, vinduer og facader
    - 4) Forslag til husorden - Kapitel: Barnevogne, klapvogne, rollatorer og ...
    - 5) Forslag til husorden - Kapitel: Rygning
    - 6) Forslag til husorden - Kapitel: Grilning på altaner
  - e) 1) Der arbejdes videre med, at kummerne/bedene mellem Lyneborggade 27-33 konverteres til cykelstativer, så der er færre cykler i kælderen og ingen cykler på brandvejen.
  - f)
    - 1) Port
    - 2) Arealoptimeringsprojekt
    - 3) Ændring og tilføjelse til "Husorden" for Husforeningen Syd
    - 4) Etablering af 4 parkeringspladser på brandvej - Tegning vedhæftet
    - 5) Skæv lygtepæl
    - 6) Opgange, ekstra skab til brandfarligt materiale
    - 7) Ny vicevært
    - 8) Udvidelse af viceværtsopgaver
    - 8a) Bede langs Lyneborggade, brandvej og bag bygningen
    - 9) Foreningens hjemmeside - opdateringer



- 10) Tilbud på installation af fibernet
- 11) Vedligeholdelsesvejledning for altandæk
- 12) Beboerarbejdsdag
- 13) Brev til Parkering København om dispensation

- g)
  - 1) Parkeringskælder
  - 2) Revner ved vægge/lofter i de øverste lejligheder
  - 3) Elevatorservice

6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen:

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:

Michael Eschelund, Jørgen Heiduk Tetsche, Lonnie Bjørnstad og Thorbjørn Pasgaard.

Suppleant: Nora Badawi og Már Asthorsson

7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:

Michael Eschelund og Jørgen Heiduk Tetsche.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Der var repræsenteret 30 ud af 73 ejerlejligheder, heraf 7 lejligheder ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 3.075/6.092.

#### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Formanden bød velkommen og foreslog kundechef Lone Stausgaard som dirigent og administrator Hanne Rosenkilde som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

#### **Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning**

Formanden orienterede om følgende:

Varmeanlægget ser ud til at virke optimalt, men der er stadig nogle enkelte ejere, som har problemer inde i lejligheden, og det kan muligvis være ventilerne eller egne problemer i lejligheden.

Projekterne faldsikring tag samt utæt tag var udgiften en del under det budgetterede for 2018.

Den nyopførte ejendom Sadolin Have har betalt for nyt skur til foreningens storskrald, som kompensation for at bruge en del af ejendommens areal under opførelsen af Sadolin Have.

Efter enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Beretningen vedlægges dette referat.



### **Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2018**

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018 og konstaterede, at regnskabet var forsynet med en blank påtegning. Regnskabet udviste et overskud på 21.720 kr. Overskuddet var overført til egenkapitalen, som herefter udgjorde 667.241 kr. per 31.12.2018.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **Ad 4. Godkendelse af budget 2019**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019. Der er budgetteret med uændret fællesbidrag på 1.420.124 kr. og udgifter på 1.419.563, som giver et forventet overskud på 561 kr.

Der ligger ikke p.t. nogle planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Efter enkelte spørgsmål blev budgettet, med uændret fællesbidrag, vedtaget.

### **Ad 5. Indkomne forslag**

**Forslag a, b og c** krævede kvalificeret flertal, dvs. 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og 2/3 af de fremmødte skal stemme for.

#### **Forslag a, ledningsanlæg og b, servitut om affaldsdepot mv.**

Dirigenten indledte med at orientere om, at der var en rettelse til teksten i forslag b. Under punkt 6, sidste afsnit og sidste linje skal der tilføjes Kommune efter København.

Samtidig skal der tilføjes, hvem der er underskriftsberettiget for henholdsvis Sadolin Have ApS og E/F Husforeningen Syd.

Der var forud for generalforsamlingen fremlagt to servituttekster med tilhørende rids for foreningens medlemmer med forslag om foreningens godkendelse af servitutterne til tinglysning på foreningens område, matr.nr. 633, Sundbyøster, København.

Den ene servitut vedrører ledningsanlæg med tilhørende rids om placering af ledningsanlæg på matr. 633, Sundbyøster, København. Den anden servitut vedrører affaldsdepot, molokker og færdselsret hertil med tilhørende rids, hvoraf molokker placeres på matr.nr. 633, Sundbyøster, København. Begge servitutter med rids er vedlagt generalforsamlingsprotokollatet som bilag 1.

a og b skal tinglyses, og forinden skal de godkendes af grundejerforeningen.

Dirigenten satte forslagene til afstemning og de blev foreløbigt enstemmigt vedtaget ud af fremmødte 3.075 fordelingstal.

Der skal afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling jf. vedtægtens § 8, stk. 6, hvor forslagene kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, uanset antallet af fremmødte.

**Forslag c**, var en tilføjelse til vedtægtens § 19.2 og § 20.4; idet der ønskedes en sikkerhed for, hvem der vedligeholder træbeklædningen på den øverste del af facaderne.



Efter en debat satte dirigenten forslaget til afstemning, og forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget ud af fremmødte 3.075 fordelingstal.

Der skal afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling jf. vedtægtens § 8, stk. 6, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal, uanset antallet af fremmødte

**Forslag d1, f2, e1 og g1 omhandlede alle parkeringskælderens.** Der kunne ikke stemmes om disse forslag; idet der ikke var indhentet grundlag til afstemning.

Dirigenten foreslog, at der blev nedsat en arbejdsgruppe, som kan gennemarbejde et reelt forslag, som der kan stemmes om.

Efter spørgsmål og diskussion blev der nedsat en arbejdsgruppe med følgende deltagere:

- Jørgen H. Tetsche L25, 3. tv.
- Christian Lykkegaard L27, st. th
- Jonas S. Olufson L23, 5.
- Benedict A. Polycarp L33, st. th.
- Niklas Kohl L31, 4.
- Thomas Corfixen L31, 1. th
- Sisse A. K. Nielsen L21, 4. th

**Forslag d2** omhandlede Air BNB. Idet der er tale om en ejerforening, kan der ikke lægges en begrænsning, da det er privat ejendomsret i en ejerbolig. Der kunne således ikke stemmes om et forslag for eller imod Air BNB.

Det skal bemærkes, at når en ejer lejer sin lejlighed ud eller har gæster, skal disse personer opføre sig efter bestemmelserne i husorden og vedtægten.

**Forslag d3, d4, d5 og d6** er forslag til husorden.

**Ad d3, Altaner mv. – opbevaring på altaner:** Nedstemt – ét medlem for, resten imod

**Ad d4, Barnevogne mv. – ikke stilles under trappen i stuen:** Kunne der ikke stemmes om

**Ad d5, Rygning – ikke tillades på altaner:** Kunne der ikke stemmes om

**Ad d6, Grilning på altaner – ikke tilladt med kul:** Nedstemt - 16 medlemmer for; men ikke nok til vedtagelse

**Forslag e, kummer og bede omlægges til cykelstativer.** Dette var en orientering fra bestyrelsen, om hvad den havde arbejdet på i forhold til fællesarealerne og cykelproblematikken. Punktet kan eventuelt tages med i gruppen for parkeringskælder.

**Forslag f**

**1) Ændring af åbningstider for porten.** Porten er åben i myldretiden kl. 7.00-9.00 og kl. 15.00-17.00. Efter diskussion blev forslaget givet videre til bestyrelsen, idet der ikke kunne stemmes om dette forslag.

**3) Ændringer og tilføjelser til Husorden – forslaget udgik pga., at det er med i arbejdsgruppen**



- 4) Etablering af 4 parkeringspladser på brandvej** – denne administreres af GF Sadolin, og der kunne derfor ikke stemmes om dette forslag.
- 5) Skæv Lygtepæl** – dette forslag var en konstatering, så forslaget slettes.
- 6) Ekstra skab til brandfarligt materiale.** Der var ikke indhente prisforslag og forslaget blev droppet. Hvis medlemmerne har brug for at stille brandfarligt materiale kan vicevært kontaktes på sms 20 15 70 89.
- 7) Ny vicevært ønskes.** Dette er en bestyrelsesopgave og ikke en generalforsamlingsbeslutning
- 8) Udvidelse af vicevært opgaver** – konklusion som ovenfor under stk. 7
- 8a) Bede langs Lyneborggade.** Forslagsstiller ville gerne stille forslaget til bestyrelsen og ikke til Generalforsamlingen
- 9) Opdatering af foreningens hjemmeside.** Dette kræver, at der er nogle medlemmer, som vil tage sig af denne opgave. Forslagsstiller ville sende et færdigt oplæg til bestyrelsen.
- 10) Tilbud på installation af fibernet.** Der blev nedsat en gruppe til at arbejde med dette, alene bestående af Christian A. H. Thorsen, L 25 3. th.
- 11) Vedligeholdelsesvejledning for altandæk.** Konklusionen blev, at forslaget blev videregivet til bestyrelsen. Administrator vil spørge hos egne inspektører.
- 12) Beboerarbejdsdag.** Det er ikke lovligt at opkræve gebyr af dem, som ikke deltager. Hvis der ønskes at afholde en arbejdsdag, skal der tegnes en arbejdsskadeforsikring. Forslaget blev herefter trukket.
- 13) Parkering – dispensation.** Forslagsstiller har udfærdiget et skriftligt oplæg, som vil blive drøftet med bestyrelsen.

#### **Forslag g**

**Revner i vægge og lofter.** Dirigenten nævnte, at der var lavet faldsikring, og der bliver arbejdet på at få lavet optegnelser over gå-områder, således, at foreningen så vidt muligt undgår, at man færdes uden for markeringen og derved undgår unødige skader.

**Elevatorservice.** Hvis dette ønskes, skal der indhentes tilbud. Enten kan forslagsstiller selv gøre dette eller gøre det sammen med bestyrelsen.

#### **Ad 6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen**

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Michael Eschelund	L 27, 4. th
Jørgen Heiduk	L25, 3. tv
Thomas Corfixen	L 31, 1. th
Jonas Olufson	L 23, 5.
Christian Thorsen	L 25, 3. th

Som suppleant blev Nora Badawi og Már Astorsson genvalgt

#### **Ad 7. valg af repræsentanter til den primære ejerforening**

Michael Eschelund og Jørgen Heiduk Tetsche repræsenterer foreningen i den primære ejerforening.

#### **Ad. 8 valg af revisor**

Foreningens revisor Beierholm Revision blev genvalgt.



#### **Ad. 9 Eventuelt**

Følgende blev debatteret:

- Jørgen H. Tetsche henviste til ikke at cykelparkering
- Vandet smager mærkeligt. Afventer svar på prøver
- Skal der rykkes eller ikke for den 17. almindelige vurdering
- Opfordring til at tænke over, hvordan man stiller sin cykel

Da der ikke var mere til eventuelt og ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 22.00 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Lone Stausgaard

Som formand

Michael Eschelund

# PENNEO

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

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

## Lone Stausgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-525950689901

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-07-03 12:06:30Z

NEM ID 

## Michael Eschelund

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-467323796097

IP: 213.32.xxx.xxx

2019-07-07 11:06:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1A0J1-ZG6QC-4N7EE-00TW7-UZE0W-EDNSY

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 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 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](mailto: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>