



E/F Husforening Syd

Referat af ordinær generalforsamling 2021

Tirsdag den 22. juni 2021, kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos E/F Husforening Syd Kvarterhuset, Glassalen 1. sal, 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 2020.
4. Godkendelse af budget 2021.
5. Indkomne forslag:

5a) Cykelparkering

Bestyrelsen stiller om at lave faste pladser til ladcykler og cykeltrailere i kælderen for at skabe gode mulighed for manøvrering af bilerne. Der er udpeget 8 ladcykelpladser (L1 til L8), som kan ses på tegningen og bilaget med billederne. Der er ligeledes udpeget 3 evt. 4 motorcyklerpladser, der er markeret med MC1-3.

Det er tanken, at det kun er på disse p-pladser, at det er tilladt at parkere sin ladcykel/cykeltrailer/mc. Man vil få sin egen plads a la bilparkering i kælderen. En plads vil koste 75,- om måneden.

Det er målet, at der bliver plads til de nuværende ladcykler. Hvis behovet overstiger antallet af pladser, vil fordelingen i første omgang ske ved lodtrækning, og man kan blive skrevet op på en venteliste.

5b) Forslag til ændring af vedtægtens § 10.3

5c) Forslag til ændring af vedtægtens § 6.5

6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche, Jonas Olufson, Nora Badawi og Már Asthorsson
7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche.



8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

--O--

Der var repræsenteret 21 ud af 73 ejerlejligheder, heraf 4 lejligheder ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 1.790/6.092.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog kundechef Søren Ralph Hansen som dirigent og administrator Hanne Rosenkilde som referent. Begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

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

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

Formanden aflagde beretning. Denne var ikke sendt ud på forhånd, men er vedlagt dette referat.

Indledningsvis forklarede formanden, hvordan området var organiseret: GF Sadolinparken tager sig primært af udenomsarealer, E/F Sadolinparken er overbygningen for AB Sadolinparken og E/F Husforening Syd og tager sig af blandt andet tag, facader, varmeanlæg og forsikring. E/F Husforening Syd tager sig af egen ejendom og de nære udenomsarealer.

Under emnet vedligeholdelsesplan supplerede formanden med, at fornyelse af denne plan ligeledes skyldes, at ejendommen er ved at være slidt.

Et medlem spurgte til, om planen indeholder vedligeholdelse af træ på terrasserne. Det er typisk penthouselejligheder og opgang 27, som er interesseret, da deres facader er beklædt med træ. Svaret hertil var, at dette vides ikke på nuværende tidspunkt, idet bestyrelsen afventer udkast fra CEJ. Den endelige plan vil blive lagt på bestyrelsens hjemmeside.

Et andet medlem gjorde opmærksom på, at der mangler fejning i kælderen. Opfordringen fra bestyrelsen var, at medlemmet skal sende denne bemærkning til bestyrelsesmailen: bestyrelsen@sadolinparken.com. Bestyrelsen vil så tage den manglende fejning med ejendommens viceværtsservice.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2020



Administrator gennemgik årsrapporten for 2020 og konstaterede, at regnskabet var forsynet med en blank påtegning. Regnskabet udviste et overskud på 262.972 kr. Overskuddet var overført til egenkapitalen, som herefter udgjorde 289.199 kr. pr. 31.12.2020.

Der var et spørgsmål fra forsamlingen, hvad posten Grønne arealer under Vedligeholdelse på 10.950 kr. dækker. 3.450 kr. vedrører 1 x græsslåning og lugning af ukrudt. Dette er en post, som går igen hvert år. De resterende 7.500 kr. vedrører en andel af asfaltarbejde, som GF Sadolinparken har stået for. Der var et stykke asfaltarbejde, hvor foreningen skulle dele udgiften med Andelsboligforeningen. De 7.500 kr. er E/F Husforening Syds andel heraf.

Årsrapporten 2020 blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af budget 2021

Administrator gennemgik budgettet for 2021. Der er budgetteret med uændret fællesbidrag på 1.420.124 kr. og udgifter på 1.248.266, med et forventet overskud på 171.858 kr.

Der var spørgsmål til vedligeholdelsesplanens indflydelse på budgettet. Planen kendes ikke endnu, og dens opgaver forventes også først at få indflydelse på 2022 budgettet.

Budget 2021, med uændret fællesbidrag, blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5. Indkomne forslag

5a) Cykelparkering

Bestyrelsen stiller om at lave faste pladser til ladcykler og cykeltrailere i kælderens for at skabe gode muligheder for manøvrering af bilerne. Der er udpeget 8 ladcykelpladser (L1 til L8), som kan ses på tegningen og bilaget med billederne. Der er ligeledes udpeget 3 evt. 4 motorcyklerpladser, der er markeret med MC1-3.

Det er tanken, at det kun er på disse p-pladser, at det er tilladt at parkere sin ladcykel/cykeltrailer/mc. Man vil få sin egen plads ala bilparkering i kælderen. En plads vil koste 75,- om måneden.

Det er målet, at der bliver plads til de nuværende ladcykler. Hvis behovet overstiger antallet af pladser, vil fordelingen i første omgang ske ved lodtrækning, og man kan blive skrevet op på en venteliste.

Formanden indledte med, at dette emne har været på generalforsamlingen de sidste mange år, uden der er fundet en endelig løsning. Foreningen har den plads den har, og området kan ikke udvides, hvorfor der skal findes nogle regler for cykelparkering – herunder ladcykler og motorcykler. Uanset hvilken løsning, der bliver fundet, vil alle medlemmer ikke blive stillet tilfredse.

Der var spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- om cykler og ladcykler kan sidestilles
- at cykler skal helt ud af kælderen



- at motorcykler bør sidestilles med biler, dvs. ejer skal lade sig skrive på venteliste og betale samme pris for parkering, dvs. 400 kr. pr. måned.

Et medlem roste bestyrelsen for dens indsats med dette konkrete gennemarbejdede forslag.

Herefter gik forsamlingen over til afstemningen:

- 17 medlemmer stemte JA
- 2 medlemmer stemte NEJ
- 2 undlod at stemme

Forslaget blev vedtaget, og bestyrelsen kan arbejde videre med den udsendte model.

Efter afstemningen kom der forskellige idéer til parkeringsmåder:

- Mulighed for skrå parkering – svaret var, at dette er temmelig dyrt
- Mulighed for at rykke rundt på den nuværende cykel- og bilparkering
- Mulighed for at parkere mod 1. række bilparkering i stedet for mod elevatorvæggen. Det skal ske, ved at der sættes et cykelstativ op med skrå parkering.

5b) Forslag til ændring af vedtægtens § 10.3

Nuværende formulering:

Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Foreningen og disses ægtefæller.

Den nye normalvedtægt for ejerforeninger træder i kraft pr. 1. januar 2022. Heri ligger en mulighed for at lejere kan indtræde i bestyrelsen. Dette gælder dog kun, hvis ejerforeningens egne vedtægter ikke har reguleret dette.

Bestyrelsen har 3 alternative forslag til ny formulering:

1) Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Foreningen og disses ægtefæller. Et medlem kan give lejer af dennes ejerlejlighed i foreningen fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Kun én bestyrelsespost kan varetages af en lejer.

2) Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Foreningen og disses ægtefæller. Et medlem kan give sit myndige barn, der bor i en forældre købt lejlighed i foreningen, fuldmagt til at kunne vælges til bestyrelsen. Kun én bestyrelsespost kan varetages af et barn i en forældre købt lejlighed.

3) Valgbare til bestyrelsen eller som suppleanter til bestyrelsen er medlemmer af Foreningen og disses ægtefæller. Lejere er ikke valgbare til bestyrelsen.

Efter en kort drøftelse gik forsamlingen over til afstemningen af forslag 1:

- 15 medlemmer stemte FOR forslag 1
- 5 medlemmer stemte MOD forslag 1
- 1 medlem undlod at stemme

Forslag blev vedtaget, hvorfor forslag 2 og 3 derved ikke var relevante.

5c) Forslag til ændring af vedtægtens § 6.5

Nuværende formulering:

Ethvert medlem har ret til at få et for ejendommen relevant emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til Foreningens formand inden udgangen af februar måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget med indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

Forslag til ny formulering:

Ethvert medlem har ret til at få et for ejendommen relevant emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling skal være indgivet skriftligt til Foreningens formand senest 14 dage før generalforsamlingen. Forslag om vedtægtsændringer skal dog indgives skriftligt til Foreningens formand senest 3 måneder før generalforsamlingen dog senest den 1. februar. Bestyrelsen skal medsende forslaget med indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

Efter en kort drøftelse gik forsamlingen over til afstemningen af forslaget:

- 18 medlemmer stemte FOR
- 2 medlemmer stemte MOD
- 1 medlem undlod at stemme

Forslag 5b og 5c er begge forslag til ændring af foreningens vedtægt, hvorfor disse forslag kræver, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 heraf stemmer for forslaget.

Der var ikke tilstrækkeligt fremmøde på generalforsamlingen, så vedtægtsændringerne kunne foretages. Men der var tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte. Dette betyder, at der skal afholdes en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes om disse to vedtægtsændringer. Her kræves, at uanset antal fremmødte kan forslagene vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal.

Der bliver indkaldt til denne ekstraordinære generalforsamling, som er planlagt til uge 32.

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



Alle de fire opstillede bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt og har efterfølgende konstitueret sig.

Jørgen Heiduk	formand	Lyneborggade 25, 3. tv
Jonas Olufson	næstformand	Lyneborggade 23, 5.
Nora Badawi	bestyrelsesmedlem	Lyneborggade 27, 4. tv.
Már Asthorsson	bestyrelsesmedlem	Lyneborggade 27, 4. mf.

Følgende blev valgt til suppleant:
Nicki Billesen for Jytte Billesen

Ad 7. valg af repræsentanter til den primære ejerforening

Jørgen Heiduk Tetsche repræsenterer foreningen i den primære ejerforening, E/F Sadolinparken.

Ad. 8 valg af revisor

Foreningens revisor Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad. 9 Eventuelt

Der var intet til dette punkt.

Da der ikke var flere, som ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent

Søren Ralph Hansen

Som formand

Jørgen Heiduk Tetsche

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.”

Søren Ralph Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:17278567

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-06-28 09:52:55Z

NEM ID 

Jørgen Heiduk Tetsche

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-143006253808

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-06-28 10:21:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LPKIM-VW4MI-4VC1V-M7HYQ-PWYSU-PWG4N

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>

Vores generalforsamling er flyttet, ligesom sidste år, grundet corona. Nu ser det heldigvis lyser ud.

Generalforsamling 2021

Jeg har valgt at tage dele det op i DRIFT, PROJEKTER, 2020 og ANDET.

Rammerne for bestyrelsen

Jeg vil i den forbindelse benytte lejligheden til at nævne, at driften og vedligeholdelsen af lejligheder, bygningen samt tilstødende bygninger forvaltes i gennem tre forskellige foreninger. Der er for E/F Husforening Syd (os i ejerforeningen), Overbygningen, som består af E/F og A/B (andelsboligforeningen). Overbygningen har ansvaret for tag og facader (og andet? varmesystemet?) til ca. 1 meter ud fra bygningen. Kantsten, græsområder og veje varetages af Grundejerforeningen. Overbygningen er sammen med Netto, kollegiet, E/F 70A, Badensgade, Topdanmark, DIS, Ungbo medlem af grundejerforeningen.

DRIFT

Motorudskiftning undgået

Foreningen har fået sat gitre op i alle affaldsskakter. Der har ikke siden været behov for at skifte ventilatormotor. Foreningen har tidligere brugt 30.000 per motorskifte, grundet at der fx suges plastikposer op i motoren og plastikken smelter sammen med kuglelejerne eller at den overbelastet som resultat af en luftblokering.

Jeg vil derfor også gerne slå et slag for, at I holder øje med udsugningen i badeværelset og emhætten, da der her er samme problematik, når der suges ting op i motoren. Her skal man fortsat passe på ikke at blokere suget. Det er muligt at justere på suget i badeværelset ved at dreje på midterstykket af ventilen i loftet.

Som ejer skal man være opmærksom på, hvis man udlejer sin lejlighed, enten i længere tid eller via AirBnB, så er man forpligtet til at sørge for at ens lejere kender husordensregler for området osv. Der er ingen garanti for, at fx en lejer fra Østrig kender vores affaldssortering - det skal I hjælpe dem med.

PROJEKTER

Faste pladser i kælderen.

Bestyrelsen har et forslag, som vi skal stemme om senere vedr. faste pladser til ladcykler og motorcykler. Parkering i kælderen har ofte været et diskussionspunkt på tidligere generalforsamlinger. Bestyrelsen ser forslaget, som en mulighed for at skabe fælles regler og en afstemt opfattelse af parkering i kælderen.

Tagterrassens opgradering

Foreningen har en fælles tagterrasse, som desværre ikke har været benyttet meget. Sidste år og i starten af år blev den brugt til rygning af stærk tobak og måske salg af dette. Det er bestyrelsens indtryk, at det ikke var medlemmer af vores forening, som anvendte terrassen, men naboforeningen, som vi deler nøglesystem med.

Bestyrelsen har spurgt, om der er nogle som gerne vil være med til at opgradere terrassen, og det har der været tilslutning til. Der er kommet en kodelås, så vi kan være sikre på at det kun er vores forening, som har adgang. Terrassen vil blive i næste uge (uge 26), og der vil blive købt nye møbler i en fornuftig kvalitet og design.

Portalen

Det blev nævnt at området kunne blive brugt som cykelparkering. Men der har ikke været den store interesse, så projektet er bortfaldet. Hvis man har en ide til anvendelsen, så skriv gerne til bestyrelsen.

2020

Vedligeholdelsesplan

Foreningen har fået en ny vedligeholdelsesplan, som har start fra 2022. Den afløser den tidligere vedligeholdelsesplan, der blev fremstillet i efteråret 2014.

Den vil være mere operationel, hvor de årlige arbejdsopgaver fx oliefilter i kælderen, rensning af varmtvandsbeholder, samt tjek af behovet for yderligere vedligeholdelse fx. samtaleanlægget til dørene eller elevatorerne. Planen vil blive opdateret en gang om året.

Andet

Sprit i opgangen

1000 tak til dem, som opsatte sprit i opgangene i forbindelse med corona. Det var ikke noget som bestyrelsen havde igangsat, men da bestyrelsen konstaterede, at det var blevet gjort i en opgang, støttede vi lignende tiltag i de andre opgange.

Vedtægter

Den 1. juli 2020 trådte den nye ejerlejlighedslov i kraft, og en ny normalvedtægt blev udarbejdet, da den eksisterende normalvedtægt fra 2004 på flere områder var forældet. Bestyrelsen har fået juridisk bistand for at få belyst ændringernes betydning. De nye vedtægter er mere omfattende og beskriver flere forhold. De forhold, som er beskrevet og tinglyst i vores nuværende vedtægter vil blive bevaret. I de tilfælde hvor emnet ikke er medtaget i vores vedtægter eller ikke er tilstrækkeligt belyst, vil vores vedtægter blive suppleret med de nye vedtægter.

Jeg vil nævne nogle af præciseringerne i de nye supplerende vedtægter.

- Den nye normalvedtægt udvider muligheden for at sanktionere en lejlighedsejer, der ikke overholder vedtægten og/eller den fastsatte husorden. Den nye normalvedtægt giver i samspil med den nye ejerlejlighedslov, der trådte i kraft i juli 2020, udover eksklusion også mulighed for at pålægge en lejlighedsejer at betale bod i tilfælde af

grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen - bl.a. i form af retsstridig udlejning eller tilsidesættelse af god skik ved støjende eller truende adfærd.

- Endelig følger det af ejerlejlighedsloven og den nye normalvedtægt, at ejerforeningen gives beføjelser direkte over for en misligholdende lejer. Ejerforeningen kan hermed optræde som procespart og indtræde i ejerens beføjelser over for lejereren til fx at opsiges eller ophæves lejemålet. Hensigten med bestemmelsen er at give ejerforeningen mulighed for at reagere i tilfælde, hvor lejlighedsejeren/udlejereren undlader eller ikke evner at bringe en retsstridig adfærd hos en potentiel lejer til ophør.

Vi har valgt at lave et forslag, som begrænser bestyrelsessammensætningen i forhold til de nye normalvedtægter. Det skal vi stemme om senere.

Den nye normalvedtægt i kraft den 1. januar 2022

Opdatering af husorden

Tak til Jan for at hjælpe

Fælles fibernet

Der har været et ønske om at undersøge dette. Hvis man er interesseret i at stå for det, kan man skrive til bestyrelsen.

Opgaven består i at undersøge: hvad får man, hvad koster det, kan det skaleres, skal alle lejligheder være med (hvad der minimum), hvor længe hænger man på serviceudbyderen, er der omkostninger ved fx at skifte til en anden udbyder om 1 år etc.