



E/F Husforening Syd

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Mandag den 25. april 2022, kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos E/F Husforening Syd Kvarterhuset, Verdensrummet 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 2021.
4. Gennemgang af vedligeholdelsesplan samt formål med denne v/projektleder Simon Funch
5. Godkendelse af budget 2022. Bestyrelsen fremlægger 3 mulige forslag til drøftelse og vedtagelse af stigning i fællesudgifterne:
 - a) Stigning i fællesudgifter med 300.000 kr. årligt for hele ejendommen
 - b) Stigning i fællesudgifter med 500.000 kr. årligt for hele ejendommen
 - c) Stigning i fællesudgifter med 600.000 kr. årligt for hele ejendommen
6. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen foreslår etablering af fibernet. Forslag 6a) vedhæftet
7. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche (genopstiller), Jonas Olufson (genopstiller), Nora Badawi (genopstiller ikke) og Már Asthorsson (genopstiller ikke)

Bestyrelsen foreslår Nicki Bille til bestyrelsen

Nora Badawi opstilles som suppleant
8. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.



Der var repræsenteret 24 ud af 73 ejerlejligheder, heraf 5 lejligheder ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 2.089/6.092.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Nickie Bille, som bor Lyneborggade 33, 3. th. som dirigent og administrator Hanne Rosenkilde fra CEJ Ejendomsadministration A/S som referent. 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.

Et medlem spurgte til rottespærrer. Bestyrelsen har efterfølgende undersøgt dette og fået bekræftet, at alle rottespærrer er skiftet til den nye type.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2021

Administrator gennemgik årsrapporten for 2021 og konstaterede, at regnskabet var forsynet med en blank påtegning. Regnskabet udviste et overskud på 320.686 kr. Overskuddet var overført til egenkapitalen, som herefter udgjorde 609.886 kr. pr. 31.12.2021.

Administrator orienterede om stigningen i el-forbruget på 87.645 kr. I 2020 udgjorde elforbruget 171.211 kr. og i 2021 udgjorde det 258.856 kr. Administrator har via Ørsted undersøgt forholdet mellem forbruget i kWh og prisstigning og kunne orientere, at forbruget i perioden er steget med ca. 5.600 kWh, svarende til en merudgift på ca. 17.000. Resten dvs. ca. 70.000 kr. er prisstigning.

Der var ingen spørgsmål til Årsrapporten 2021, og denne blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4. Gennemgang af vedligeholdelsesplan samt formål med denne v/projektleder Simon Funch

Formand Jørgen Tetsche indledte med at orientere om, at bestyrelsen havde bestilt en opdatering af vedligeholdelsesplanen, da ejendommen efterhånden er blevet 15 år gammel og dermed trænger til vedligeholdelse. Endvidere er en opdateret vedligeholdelsesplan et efterspurgt dokument af ejerlejlighedskøbere og deres rådgivere, hvorfor det giver god mening, at denne er opdateret.

Herefter overtog projektleder Simon Funch fra CEJ Ejendomsadministration A/S, som kunne følge op på formandens indledning, at når ejendommen er 15 år, så er der begyndt at komme en del slitage. Samtidig bærer ejendommen desværre præg af byggesjusk.



Simon orienterede også om, at han havde kigget på sammenligningstal for drift og vedligeholdelse på andre ejendomme med tilsvarende alder, som CEJ har i administration. CEJ har ikke så mange ejendomme, der er ca. 15 år gamle, så datagrundlaget er ikke så stort.

I forhold til gennemsnittet af disse ejendomme ligger E/F Husforening Syd lidt under gennemsnittet på driften af ejendommen; men til gengæld ligger foreningen lidt over på vedligeholdelsen. Dette er sandsynligvis på grund af det byggesjusk, som ejendommen bærer præg af.

Der var et spørgsmål fra forsamlingen angående et hul i taget i det ene hjørne, hvordan det skal repareres, da taget ikke er konstrueret til at gå på. Og der var også et spørgsmål til afstivning på taget, om det ikke skal med i vedligeholdelsesplanen. Disse to spørgsmål, kunne der ikke gives svar på; men bestyrelsen tager dem op igen, eventuelt i samråd med CEJ.

Et andet medlem spurgte til om posten, punkt 26.01 i vedligeholdelsesplanen, ny strøer på 500.000 kr. om denne post er inklusiv udskiftning af træ på altanerne? Svaret var, at dette er IKKE indeholdt i de 500.000 kr.

Ad 5. Godkendelse af budget 2022

Administrator gennemgik kort budgettet for 2022, hvor udgifterne er ens i de tre versioner, der er sendt ud med indkaldelsen. I budgetforslagene var der lagt op til en årlig samlet stigning på enten 300.000 kr., 500.000 kr. eller 600.000 kr.

Efter nogen drøftelse gik forsamlingen over til at stemme om de tre forslag:

| | |
|---|------------|
| Forslag a) stigning i årlige fællesudgifter med 300.000 kr. | 0 stemmer |
| Forslag b) stigning i årlige fællesudgifter med 500.000 kr. | 14 stemmer |
| Forslag c) stigning i årlige fællesudgifter med 600.000 kr. | 10 stemmer |

Det blev således besluttet, at de årlige fællesudgifter skal stige med 500.000 kr. for hele ejendommen, fordelt efter fordelingstal. Stigningen træder i kraft pr. 1. juli 2022 og de 500.000 kr. fordeles ligeligt over 6 måneder i perioden 01.07 – 31.12 2022.

Ad 6 Indkomne forslag - a) Bestyrelsen foreslår etablering af fibernet.

Forslaget var sendt med ud med indkaldelsen. Bestyrelsen havde inviteret en repræsentant fra Onefiber til at komme og fortælle om aftalen og svare på spørgsmål.

Der var spørgsmål fra forsamlingen, hvem der skal foretage kobling fra tekniskab til router. Svaret var, at det er den enkelte lejlighed, der står for dette.

Der var endvidere spørgsmål til, om der i aftalen med TDC, som har lagt de nuværende kabler ind, er en klausul, som forhindrer aftalen med Onefiber. Bestyrelsen lovede at undersøge den nuværende aftale med TDC.

Herefter gik forsamlingen over til afstemning om etablering af fibernet:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| For bestyrelsens forslag om fibernet | 18 stemmer for |
| Imod bestyrelsens forslag om fibernet | Ingen |



Forslaget om indgåelse aftale med Onefiber om etablering af fibernet blev vedtaget. Denne vedtagelse er under forudsætning af, at bestyrelsen får undersøgt, om den nuværende aftale med TDC ikke giver anledning bemærkninger i forhold til at indgå aftale med Onefiber.

Bestyrelsen har efterfølgende fået bekræftet af TDC, at de nuværende kabler er foreningens. Bestyrelsen vil derfor tiltræde aftalen med Onfiber.

Ad 7. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen
Nuværende bestyrelsesmedlemmer: Jørgen Heiduk Tetsche (genopstiller), Jonas Olufson (genopstiller), Nora Badawi (genopstiller ikke) og Már Asthorsson (genopstiller ikke).
Bestyrelsen foreslår Nicki Bille til bestyrelsen.
Nora Badawi opstilles som suppleant.

På generalforsamlingen meldte der sig to yderligere kandidater: Thomas Lambrecht og Simon Thomas Sonnerup Møller.
Alle fem opstillede blev valgt for en et-årig periode.

Ud over Nora Badawi, ville Irene Kold Jensen gerne stille op som suppleant.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:

| | | |
|--------------------|-------------------|-------------------------|
| Jørgen Heiduk | formand | Lyneborggade 25, 3. tv |
| Jonas Olufson | næstformand | Lyneborggade 23, 5. |
| Thomas Lambrecht | bestyrelsesmedlem | Lyneborggade 27, 5 |
| Simon T. S. Møller | bestyrelsesmedlem | Lyneborggade 21, 3. th. |
| Nicki Bille | bestyrelsesmedlem | Lyneborggade 33, 3. th. |

Følgende blev valgt til suppleant:
Nora Badawi og Irene Kold Jensen.

Ad 8. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening

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

Ad. 9 Valg af revisor

Foreningens revisor Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad. 10 Eventuelt

- a) Et medlem gav et forslag til bestyrelsen om at opkræve 1.500 kr. ved ind- og udflytning, som følge af slid på trapper og elevator



- b) Der blev spurgt til, om der kunne etableres et regelsæt for booking og benyttelse af tagterrassen – herunder om den nuværende husorden er dækkende for tagterrassen?
- c) Der var forvirring om foreningens hjemmeside og facebook siden.
Det blev præciseret, at Facebook er beboernes side og ikke bestyrelsens. Bestyrelsens "talerør" er foreningens hjemmeside.
- d) Som følge af venteliste på p-pladser blev der nævnt, at der holder en bil, formodentlig uden nummerplade, om denne bil ikke kan fjernes? Der var diskussion om bilen er med eller uden nummerplader. Administrator lovede at følge op på dette sammen med bestyrelsen.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og lukkede generalforsamlingen kl. 21.10.

Som dirigent

Nicki Bille

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Nicki Bille

Dirigent

Serienummer: cb935104-08b5-42a9-ae34-46e91e4db6c7

IP: 94.18.xxx.xxx

2022-05-24 06:56:30 UTC



Jørgen Heiduk Tetsche

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-143006253808

IP: 85.83.xxx.xxx

2022-05-24 14:13:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: B3TID-T615C-SX3YE-Z4MQU-HQCFV-PZD60

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>. 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>