

# E/F Husforening Syd

## Referat af ordinær generalforsamling 2023

Tirsdag den 18. april 2023, 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 2022.
4. Gennemgang af vedligeholdelsesplan samt formål med denne v/projektleder Simon Funch
5. Godkendelse af budget 2023
6. Indkomne forslag:
  - a) Bestyrelsen
7. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen:  
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:  
Jørgen Heiduk Tetsche, Jonas Olufson, Thomas Lambrecht, Simon T. S. Møllebro, Nicki Bille
8. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:  
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:  
Jørgen Heiduk Tetsche.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

--O--

Der var repræsenteret 19 ud af 73 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 1.716/6.092.

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

Formanden bød velkommen og foreslog Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og oplyste, at generalforsamlingen var indkaldt to dage senere end den burde i forhold til minimumsindkaldelsesvarslet på 4 uger. Ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod at gennemføre generalforsamlingen, der var beslutningsdygtig i alle punkter.

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

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

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2022**

Søren Ralph Hansen, CEJ, gennemgik årsrapporten for 2022, der var forsynet med en blank påtegning.

Regnskabet udviste et overskud på 485.715 kr., der primært kunne henføres til, at planlagte vedligeholdelsesarbejder ikke var blevet gennemført. Overskuddet var overført til egenkapitalen, som herefter udgjorde 1.095.600 kr. pr. 31.12.2022.

Efter et par opklarende spørgsmål blev årsrapporten herefter enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Gennemgang af vedligeholdelsesplan samt formål med denne v/projektleder Simon Funch** Punktet udgik.

### **Ad 5. Godkendelse af budget 2023**

Søren Ralph Hansen gennemgik kort budgettet, der indebærer uændrede fællesudgifter.

Planlagte vedligeholdelsesarbejder, der ikke blev gennemført i 2022, forventes gennemført i 2023. Projekt maling af opgange er igangsat.

### **Ad 6 Indkomne forslag - a) Bestyrelse foreslår tilføjelse til husorden.**

Forslaget var sendt med ud med indkaldelsen. Thomas Lambrecht fra bestyrelsen redegjorde nærmere for forslaget.

Der var herefter en kort debat, hvor der blandt andet blev spurgt til, hvornår der er tale om en flytning, for eksempel indflytning af et barn eller ven. I sådanne tilfælde vil der ikke blive opkrævet gebyr.

Der blev foreslået en præcisering af forslaget, så det fremgår, at ved salg eller udlejning forstås skift af hele husstanden.

Tilføjelsen til husorden bliver:

- Ved salg eller udlejning skal ejeren orientere såvel bestyrelsen som administrationen og betale et flyttegebyr på 2.000 kr. (Flyttegebyr dækker såvel ind- som udflytning). Ved salg eller udlejning forstås når hele husstanden skifter.

- Administrationen oplyser om dette i "administratorbesvarelsen" til ejendomsmæglere, og her opkræves gebyret hos køber. Ved udlejning, afholder ejer udgiften og må evt. opkræve hos lejer.
- Gebyrer for flytning ovenfor, dækker endvidere over navneskilt på postkasse og dørklokke.
- Den til en hver tid værende ejer er forpligtet til til enhver tid at sikre, at navne-ID er identisk med de i lejligheden boende personer.
- Skiltningen ved hovedindgangsdøren samt på postkasser skal være ensartet og er bestemt af ejerforeningen, herunder placering, type, størrelse og skrifttype. Der må således ikke opsættes andre eller hjemmelavede navneskilte. Nye ejere og beboere, som ønsker at få rettet deres navneskilte, skal henvende sig til bestyrelsen eller administrator, som så hurtigt som muligt får fremstillet nye skilte.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **Ad 7. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år ad gangen**

De fem bestyrelsesmedlemmer Jørgen Heiduk Tetsche, Jonas Olufson, Thomas Lambrecht, Simon T. S. Møllebro og Nicki Bille genopstillede og blev valgt.

Som suppleanter blev Nora Badawi og Irene Kold Jensen genvalgt.

Morten Rasch tilbød sin assistance på ad-hoc basis til bestyrelsen. Bestyrelsen tog imod dette.

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. Møllebro	bestyrelsesmedlem	Lyneborggade 21, 3. th.
Nicki Bille	bestyrelsesmedlem	Lyneborggade 33, 3. th.

Suppleanter:

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**

Under punktet blev følgende drøftet:

- Problemer med gulvvarme

- Luk af elevatordøre og opgangsdør
- Vedligeholdelse af køkkenvask og afløb herfra
- Cykelparkering på terræn og i kælder, mulig overdækning af cykelstativer, generel hensyntagen til hinanden ved skråparkering i kælder og ordentligt støtteben på cykler
- Beplantning i kummer foran ejendom og ejeres eget initiativ
- Udsugning i lejligheder

Da der ikke var yderligere til eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og lukkede generalforsamlingen kl. 20.30.

Som dirigent

Søren Ralph Hansen

Som formand

Jørgen Heiduk Tetsche

# Generalforsamling 2023

Bestyrelsen har afholdt 6 bestyrelsesmøder, og indimellem møderne har der løbende været korrespondance mellem bestyrelsesmedlemmerne, administrationen, viceværten og diverse håndværkere, og naturligvis med beboerne i E/F Forening Syd og de andre foreninger, som vi er med i.

## FORENINGERNE

Det er sikkert kendt stof for mange her i salen, hvordan vores foreningskonstruktionen ser ud. Jeg vil dog lige, - nu hvor vi er samlet, bruge 1 minut til at fortælle om, hvordan ansvaret er fordelt blandt de fire foreninger. De fire foreninger er til at starte med vores egen EF Husforening SYD, som medlem af EF Sadolinpark. Den forening består af, som sagt, os og vores nabo, AB Sadolinpark. Den bliver i daglig tale kaldt "overbygningen". Det er de to formænd fra foreninger, som er medlem. Foreningens ansvar er det, som er fælles for de EF og AB. Det er primært varmecentralen, varmeregnskabet og skraldeområdet. Det er også den forening, som repræsenterer os i grundejerforeningen Sadolin. Grundejerforeningen ejer de grønne arealer og har ansvaret for fortovet og brandvejen. Skillelinjen er ca. 1 meter fra vores mur. De, som er med i grundejerforeningen, er Sadolin have, DIS, Holmbladsgade 70A, Topdanmark, Ungbo, Netto, Kollegiet ovenpå Netto og et par bygninger på Holmbladsgade.

Så det man skal huske på er, at plænen ikke er vores (selv om vi tænker det). Viceværten som vedligeholder området er ansat af grundejerforeningen. Det er også grundejerforeningen, som har ansvaret med snerydning.

## DRIFT

Vi har fået flyttet den bil, som har været parkeret i parkeringskælderen i de sidste mange år. Vi har fået hjælp fra CEJ, så alle de juridiske krav ifm. varsler er overholdt i relation til opsigelsen af lejeaftalen og senere tvangsflytningen af bilen. Parkeringspladsen har været brugt af malerne ifm. maling af opgangene. Pladsen vil blive tilbudt til den næste på listen fra 01 MAJ.

Det viste sig på en særdeles ubehagelig måde, at der ikke var tilstrækkelige hæld på de rør, hvor der var installeret rottespærre. Det betød, at det faldstammen proppet til og røret og blev fyldt med - ja, lort og pis - som flød ud i den stuelejlighed i den opgang, hvor røret var stoppet. De er alle blevet skiftet til en ballontype.

Foreningen har fået fibernet. Det blev præsenteret på sidste års generalforsamling. Man er ikke forpligtet til at benytte sig af fibernet i ens lejlighed. Global Fiber ejer fibernet og har aftaler med 9-11 forskellige udbydere. Det koster ca. 220-299 for 1.000 Mbit.

Vi har fundet et nyt firma til at stå for elevatorservice. Der er en årlig besparelse på eftersynet af de 7 elevatorer på ca. 10.000. Derudover starter aftalen med et check af

elevatorerne. Vi har opdaget at de fleste udkald ifm driftsstop sker til 3 af opgangene, i en hyppighed som ikke er normalt jf. den alder de har. Det bliver firmaet OTIS, som overtager servicen. Vores elevatorer er af mærket OTIS, så det giver god mening.

#### VEDLIGEHOLDESEPLAN

Bestyrelsen har holdt lidt igen med at kaste sig ud i en full blown vedligeholdelses mojo. Der er to grunde til det. Prisen for byggemateriale steg voldsomt og det er tidskrævende for bestyrelsens at have flere projekter i gang på en gang, samt at der er et ønske om at spare op til de mere omkostningstunge vedligeholdelsesposter.

Det, som bestyrelsen har opnået, er maling af tre (29, 31 og 33) opgange. Udskiftningen af stophanerne i kælderen. Her vil bestyrelsen gerne henstille til at man passer på væggene. Bestyrelsen har allerede hørt om, hvordan fx barnevogne laver mærker, når de køres op ad væggen.

Vi har skiftet alle kuglehaner på vores vandstreng. Det viste sig i løbet af året, at vi ikke kunne lukke for vandet i de enkelte opgange, da de oprindelige haner var af en for ringe kvalitet.

Senere i år (omkring sommer) bliver de sidste fire opgange malet og foreningen skal muligvis i år eller næste år have skiftet energimålerne. Det er de måler, som måler forbruget af varme og vand. Der er et krav om at man kan følge med i sit forbrug enten ved hjælp af en app eller hjemmeside.

Vi skal også have kigget på udskiftningen af tagkonstruktionen ved penthouse lejlighederne. Det underliggende tag kan være vådt og der kan komme permanente skader. AB har udskiftet deres. Det kostede knap en million.

#### ALLE KAN HJÆLPE

Bestyrelsen vil gerne opfordre til mere co-creation. På samme måde som sidste år, hvor fælledsterrassen blev opryddet og der kom nye møbler. Samt at der blev arrangeret mød-din-nabo/fredagbar. Gerne flere af dem.

Det kunne være en gruppe eller enkeltpersoner som giver sig i kast med blomsterkasser, beregning af hvornår at det kan betale sig at skifte pærerne i opgangene med LED pærer ud fra el-forbrug osv.

# 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: 178.72.xxx.xxx

2023-04-21 11:39:31 UTC

NEM ID 

## Jørgen Heiduk Tetsche

Bestyrelsesformand

Serienummer: af702cab-21fb-4c2a-b17d-a271f5c32d47

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-04-23 08:59:55 UTC

MitID 

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>