

# Referat af ordinær generalforsamling

i

**Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14**  
**afholdt onsdag d. 3. april 2019 kl. 19:00**  
**i kælderlokalerne Hostrupsvej 12**

---

Der var ved generalforsamlingens start fremmødt repræsentanter for 19 lejligheder, heraf 3 ved fuldmagt.

Foreningens administrator, Advodan Glostrup, var repræsenteret af advokat Torben Thomasen.

Formanden Henrik Røder bød velkommen til alle.

---

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

Formanden foreslog Torben Thomasen valgt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt. Kim Hess blev valgt som referent.

Torben Thomasen konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, og gav ordet til formanden.

## **2. Aflæggelse af årsberetning**

Formanden bød velkommen til de nye, Jannie og Jakob, og holdt en kort beretning om årets aktiviteter.

I årets løb har været holdt 9 bestyrelsesmøder og mange byggemøder. Det meste har drejet sig om trappeprojektet. Der har desuden været holdt to ekstraordinære generalforsamlinger om henholdsvis finansieringen af trappeprojektet og om salg af tørreloftet i nr. 14.

Trappeprojektet begyndte i august og skulle have været afsluttet i december, men er først nu færdigt. Især maleren har været en amatør og har måttet lave arbejdet om gang på gang. Terrazzogulvet måtte også laves delvist om flere gange, og på grund af en brand på fabrikken opstod der ventetid på de nye døre.

Arbejdet har dog haft få uforudsete problemer. Dog måtte stikledningen i nr. 12 udskiftes.

Der er fugt i stuelejligheder og i kælderen, men dog ikke skimmelsvamp. Vi bør få gjort noget ved det inden for 3-5 år.

Der har været problemer med de nye bagdøre, især døren i nr. 12, som er skæv. Låsen måtte udskiftes med en smæklås, hvilket indebar at garantien på døren bortfaldt.

Yderdørene mod Hostrupsvej kan låses udefra – det bliver lavet om på fredag.

Der har været en del problemer med tærede og utætte rør i kælderen. Mange rør og ventiler samt en ekspansionsbeholder er skiftet.

Brønde i gården er rensset. Det bør vi få gjort oftere. Der er risiko for rotter i gården.

Vi holder fælles arbejdsdag d. 2. lørdag i juni, i år der det d. 8/6-2019. Sidste år fik vi lakeret hegnet.

Tak til Stine for at plante og passe højbedene.

*Spørgsmål til beretningen:*

John/Bjørn: Hvornår kommer regningen fra trappeprojektet? Og hvor stor bliver den?

Henrik: Der er givet dagsbøder for 100.000 kr., hvilket alle håndværkere nu har accepteret. Slutregnskabet forventes at lyde på omkring 1,6 millioner.

*Note: Slutregnskabet er nu endeligt opgjort til 1.775.000 kr., og opkrævningerne vil blive udsendt i starten af maj med betalingsfrist d. 19. maj.*

Sebastian: Fugtsikring er udeladt, hvilket har sparet lidt.

Henrik: Rådgiveren har været alle pengene værd.

Henrik/Sebastian: Tak til Didde for at have styret projektet.

Spørgsmål om, hvor meget en fugtsikring koster. Henrik: Regn med ca. 1.200.000 kr.

Marianne har ikke problemer med fugt, men der er blevet mere fodkoldt.

John vil have informationer på email, ikke på Facebook. Videre sendelse fra Facebook fungerer ikke.

Beretningen blev taget til efterretning.

### **3. Fremlæggelse af årsrapport 2018**

Torben gennemgik regnskabet for 2018 som er godkendt af revisor, og viser et underskud på 146.338 kr. Underskuddet skyldes især at der er brugt 269.657 kr. på reparationer og vedligeholdelse.

Heraf kan især nævnes:

Blikkenslager	152.000 kr.
Kælderdøre	44.000 kr.
Arkitekt	103.437 kr. taget delvis fra hensættelse

Egenkapitalen pr. 1/1 er 146.362 kr.

Regnskabet blev godkendt.

### **4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen**

Ingen vedligeholdelsesplan.

#### **5.1. Behandling af forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsen stiller to forslag:

1. Murgennembrydning i kælderen
2. Nye vedtægter

Henrik præsenteret forslag 1, som går ud på at skabe adgang mellem cykelkælderen i nr. 14 og det store tørrerum i nr. 12, sådan at cykelkælderen kan udvides og der kan skabes mere plads til barnevogne. Der opsættes en branddør mellem de to kældre, som automatisk lukker i tilfælde af brand.

*Debat om forslaget:*

Morten V: Finansieringen via trappeprojektet er et problem, da jeg fraflytter. Har lovet køber at betale trappeprojektet.

Torben: Murgennembrydningen må være købers udgift. Det er et tillægsprojekt, der ikke har noget med trappeprojektet at gøre.

Henrik/Sebastian: Sammatrikulering af ejendommene er alligevel nødvendigt.

For deltagere i fælleslån lægges beløbet ind under lånet.

Torben: Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

Herefter stemtes om forslaget (ved håndsoprækning).

18 stemte for og 1 stemte imod. Forslaget er dermed vedtaget.

Herefter gennemgik Richard forslag 2 om vedtægtsændringer.

Først besluttedes at afstemningen skulle foregå skriftligt og stemmesedlerne omdeltes, så beboerne havde mulighed for at afkrydse deres stillingtagen til de enkelte forslag undervejs.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer bestod af disse delforslag:

2.1. Formattering

2.2. Korrektur

2.3. Generalforsamling og bestyrelsesarbejde

2.4. Referat fra bestyrelsesmøder

Forslaget udløste en debat om, hvorvidt referater fra bestyrelsesmøder skal være interne. Flere efterlyste et resumé af, hvad der er drøftet i bestyrelsen.

2.5. Fleksibel tegningsret

2.6. Ubegrænset taleret

2.7. Ekstern revision

2.8. Pligter ved fælles vedligehold

Luise m.fl. mente, at tidligere arbejder ikke blev varslet godt nok, f.eks. el-udskiftning for nogle år siden. Udgifter til nedtagning af nedsænkede lofter påhviler ejeren.

2.9. Formalisering af kriterier for udlejning

Richard redegjorde for historikken: Kriterierne blev fastlagt for ca. 10 år siden. Der har været 3-4 forespørgsler om udlejning. En retssag vedr. forældrekøb blev vundet af foreningen.

Frederik efterspurgte at se dommen.

Julia: Hvorfor skal bestyrelsen godkende lejer?

Richard: Kan f.eks. forhindre udlejning til rockerklub.

Sebastian: Bestyrelsen kan ikke afvise en lejer.

Torben: Det kræver en saglig begrundelse at afvise en lejer.

Kim: Forbuddet mod forældrekøb begrænser køberskare ved salg.

2.10. Regler om husdyr overgår til husordenen

Husordenen kan ændres ved simpelt flertal.

2.11. Husorden

2.12. Kommunikation

John: Brug ikke gmail til vigtig post.

Luise/Richard: Stadig mulighed for brev.

2.13. Fjern 5000 kr. pant

2.14. Om indtægt og projekt-overskud

*Forslaget udløste en livlig debat. Udpluk af debatten:*

Frederik: Det er en grundfond. Mener pengene ligger bedst hos os selv, ejerne. Stk.6. gælder alligevel.

Stine: Det handler om fællesskab. Pengene skal komme ejendommen til gode. F.eks. fugtprojekt vedr. stuelejligheder.

Er 600.000 kr. en formue?

Torben: Det er en formue, når beløbet er udover normal driftskapital.

Sebastian: Bedst for bygningen at reinvestere pengene for tørreloftet i ejendommen.

Hasse: Vi har lige haft en stor udgift og får ikke indtægten.

Richard: Ejendommen mister værdi ved tørrelofts salg og får den tilbage.

Morten F: Det var en præmis for salget af tørreloftet, at pengene føres tilbage til ejerne.

Morten V: Ændringen kan give større lyst til at frasælge.

Bjørn: Vil det kræve 2/3 flertal at bruge de penge?

Torben: Nej, det følger vedtægterne.  
Stine: Burde gemme pengene til fugtsikring.  
Bjørn: Man kan selv gemme pengene.  
Morten F: Der er ikke mere at sælge. Forslaget er kun møntet på tørreloftet.  
Christian: Bedre med penge i egen lomme. Et nyt projekt kommer måske først om 5 år.  
Richard: Vi kan lettere få et projekt i gang, når der er noget kapital.  
Christian: Mener ikke det har betydning.

#### 2.15. Nyt afsnit i husordenen om "Husdyr"

Forslaget er betinget af at forslag 2.10. vedtages. Forslaget vil tillade katte, mens hunde fortsat vil være forbudt. Ved ja til 2.10. og nej til 2.15. er alle husdyr fortsat forbudt.

Morten V: Dyr skal ikke godkendes på forhånd.

Richard: Man kan pålægges at fjerne et dyr.

Kim: Overvej at tillade hunde.

Herefter afleveredes de udfyldte stemmesedler, som Christian talte op.

Forslag 2.14. om indtægter ved frasalg blev forkastet efter reglerne om kvalificeret flertal, da kun ca. halvdelen stemte for. Alle øvrige forslag blev vedtaget.

### 6. Forelæggelse af budget 2019 til godkendelse.

Torben gennemgik budgettet, som indeholder en stigning i fællesudgifterne på 10% med virkning fra 1/7-2019. Budgettet blev vedtaget inkl. stigningen i fællesudgifterne.

### 7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Der skulle først vælges en formand. Henrik meddelte, at han ikke genopstillede som formand men gerne ville fortsætte som menigt bestyrelsesmedlem.

Spørgsmål om hvorvidt Henrik kunne træde ned som menigt bestyrelsesmedlem uden valg. Det kan han ikke.

Richard stillede op som formand og blev valgt med applaus.

Da Sebastian ikke genopstillede til bestyrelsen og Didde er fraflyttet, skulle der vælges yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer.

Henrik, Uffe og Kim meldte deres kandidatur, og Stina stillede op til suppleantposten.

Der var ikke flere kandidater, og ved fredsvalg blev bestyrelsen dermed sammensat således:

Formand Richard Flamsholt, 12, 4.th. (på valg i 2021)

Henrik Røder, 14, 2.tv. (på valg i 2021)

Christian Holm Clementsen, 14, 4.tv. (på valg i 2020)

Kim Buchwald Hess, 14, 1.th. (på valg i 2021)

Uffe Wind, 12, 4.tv. (på valg i 2021)

Suppleant: Stina Bothilde Petersen, 14, st.tv. (på valg i 2021)

### 8. Valg af revisor

Buus Jensen genvalgt som revisor.

### 9. Valg af administrator

Torben Thomasen genvalgt som administrator

### 10. Eventuelt

Henrik: Vi bør holde flere fællesarrangementer, f.eks. tøndeslagning og halloween.

John: På Probo ligger ingen informationer. Hvad skal vi med Probo? Opfordrer til at bruge Probo i stedet for Facebook.

Henrik: Bestyrelsen bruger Probo til godkendelse af fakturaer.

Marianne: Facebook er nemmest.

Hasse: Undgå for negative ytringer i referatet.

Stine vil snart indkalde til en gård dag på Facebook.

Richard afrundede generalforsamlingen og takkede for valget.

---

Generalforsamlingen hævet kl. 22:12

Frederiksberg, den 30. april 2019

---

Richard Flamsholt  
Formand

---

Henrik Røder

---

Christian Holm Clementsen

---

Uffe Wind

---

Torben Thomasen  
Dirigent

---

Kim Buchwald Hess  
Referent

# PENNEO

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

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

## Kim Buchwald Hess

### SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-026365646988

IP: 77.234.xxx.xxx

2019-05-01 14:08:57Z

NEM ID 

## Richard Flamsholt

### SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-899078659783

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-05-01 14:14:03Z

NEM ID 

## Torben Thomasen

### SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-156626656833

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-05-01 18:36:45Z

NEM ID 

## Henrik Clemmensen

### SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-061967289853

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-05-01 19:41:09Z

NEM ID 

## Christian Holm Clementsen

### SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-268493373762

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-05-03 06:32:35Z

NEM ID 

Penneo Calculator: 18XEEED1M8H1M1K-51ZQ8K-618B1W4G-55B1W1Z1Z1J1S

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](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>

# 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."

**Uffe Wind**

**SignerRole**

Serienummer: PID:9208-2002-2-903505326473

IP: 152.73.xxx.xxx

2019-05-07 11:57:38Z

NEM ID 

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>