

EF Snorreshus

Ordinær generalforsamling Tirsdag d. 22. maj 2025 kl. 19.00

afholdtes ordinær generalforsamling i Kulturhuset Islands Brygge 18- Lysthuset, 2300 København S med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Forslag jf. § 4.
 - a) Bestyrelsen foreslår at overgå fra den gamle normalvedtægt for 2004 til den nye normalvedtægt fra 2020 (se vedlagte bilag)
 - b) Bestyrelsen foreslår at nuværende sikkerhedsstillelse til ejerforeningen i form af ejerpantebrev forhøjes til 50.000 kr. Forhøjelsen skal fortsat ske i forbindelse med ejerskifte.
 - c) Bestyrelsen foreslår ændring til Husorden – ladcykel licens (se vedlagte bilag)
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år.
Peter Ulrik Andersen er ikke på valg, hvorfor punktet udgår.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er:
Thomas Elkjær – for 2-årig periode. Genopstiller
Kristian Foldager – for 2-årig periode. Genopstiller
Lisbeth Gasparski – for 1-årig periode. Genopstiller
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
Simon Schiørning & Naya Fage-Pedersen er på valg. Begge genopstiller.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt

Repræsenteret var 17 ud af 117 ejere, heraf 3 ved fuldmagt. Endvidere deltog Louise Larsen fra WA ApS.

Pkt. 1 - Valg af dirigent.

Louise Larsen blev valgt til dirigent og referent. Generalforsamlingen blev herefter erklæret lovlig og beslutningsdygtig jf. vedtægtsmæssige formalia.

Pkt. 2 - Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev ikke gennemgået på selve generalforsamlingen, da den var sendt ud på forhånd. Beretningen er for referatets skyld indsat herunder.

Snorreshus bestyrelsens beretning 2024

Tiden flyver også i Snorreshus, hvor vi igen har haft et fredeligt år uden de store udsving, så hvis du finder noget i det nedenstående, der minder om gentagelser fra sidste års beretning, så har du fuldkommen ret. Vi har i 2024 genereret et overskud på 382.665 kr., hvilket primært skyldes at vi har udsat reliningen/udskiftningen af vores faldstammer. Vi havde planlagt at gå i gang med arbejdet i de første opgange i løbet af efteråret 2024, men vi kom i tvivl om, hvorvidt den valgte metode – relining - var den rigtige. Det er en relativt ny teknologi, og det giver usikkerhed om holdbarheden, så vi har besluttet at afsætte 15.000 kr. i 2025 til at få undersøgt mulighederne nærmere, inden vi beslutter, hvilket vej vi går. Grundlæggende følger vi stadig den vedligeholdelsesplan, som du kan finde på vores hjemmeside.

Vi har således stadig en sund økonomi nu med en egenkapital på ca. 2,3 mio. kr. på trods af, at vi har fastholdt fællesudgifterne i efterhånden mange år. Vi vil derfor fra bestyrelsens side indstille til, at vi fastholder fællesudgifterne på det nuværende niveau - igen.

Vi havde en rigtig god og hyggelig gård dag, hvor vi fik sat skik på kælderrum og gjort gården klar til vinteren. Ellers har der ikke været den store opbakning til fællesarrangementer – det er gået noget ned ad bakke efter Covid nedlukningen.

Skulle du have en ide til et fællesarrangement og lyst og mod på at bringe den til live, så er der gode muligheder. Vi oplever, at det mere er arbejdskraften end økonomien, der sætter begrænsningen.

Bestyrelsen kan (indenfor rimelighedens grænser) sagtens finde penge i budgettet til fællesarrangementer. Udover lidt hundegøen og problemer med melmøl, har det været et roligt år på nabofronten. Hundene er kommet for at blive, og skal selvfølgelig gerne opdrages til at bruge deres stemmer så lidt som muligt, når de er hjemme.

Melmøllene er bekæmpet, og hold gerne øje med dem og send en besked til bestyrelsen, hvis du oplever problemer. Et andet uønsket dyr er skægkræ, som vi helst ikke skal rammes for meget af. De kommer ofte ind med papkasser fra online køb. Et godt tip til at undgå at få dem ind i lejlighederne er at pakke dem ud nede i porten og smide pappet direkte ud.

Og så er vi stadig glade for, at vi oftere og oftere oplever, at alle trapper og fællesarealer er ryddede for løbehjul, klapvogne, barnevogne, cykler, paraplyer, tørrestativer, papkasser, gummistøvler, spande og skrald. Det er hverken fordi, at vi er mere hysteriske end så mange andre eller i øvrigt holder af regelrytteri. Vi har en brandvedtægt og den giver mening. Og så er der ikke særligt langt ned i hverken kælderrum eller gård, og der er stadig plads på trods af gamle cykler og cykelvogne. Nogle af jer har muligvis oplevet, at viceværten fjerner tingene, og det bliver vi i bestyrelsen ved med at takke ham for.

Vi er også glade for, at du sammen med dine naboer har fokus på og over dig i at sortere dit skrald. Det er blevet lidt bedre i løbet af 2024, og der er stadig plads til forbedring, så du må gerne blive ved med at øve dig. Det sætter vi bogstaveligt talt alle sammen pris på, fordi det har en pris, når du ikke gør det.

En anden klassiker er vasketøj i vaskekælderen og på tørresnorene. Noget tyder på, at nogen af os har meget store garderober ...

Vi bor godt og roligt i Snorreshus. Vi er gode naboer, der hjælper hinanden også i perioder, hvor udskiftningen er stor. Skulle du have glemt det, så har vi lagt rammerne for vores samvær i vores husorden, som du kan finde den på vores hjemmeside - www.snorreshus.dk.

Med hjemmesiden in mente runder vi af med at takke Steffen Witterseh endnu en gang for at administrere vores hjemmeside. Tak for din indsats, Steffen. Vi hører fra stadig ejendomsmæglerne i området, at den hjælper med at sælge vores lejligheder, skulle nogen af os få den mærkelige ide at flytte fra Snorreshus.

Tak for i år.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Spørgsmål eller kommentarer fra forsamlingen:

- Der blev spurgt ind til status på relining. Bestyrelsen har spurgt naboejendommen på Snorresgade som har fået det udført, men mere spurgt ind til processen omkring det. Bestyrelsens overvejelser ift. relining er, at det er en metode der kun har eksisteret i 5-7 år, så selvom firmaerne tilbyder garanti, er det ikke en metode som har eksisteret længe nok til at udfordre denne garanti. Og hvordan står foreningen stillet, hvis metoden ikke holder som lovet, firmaet er gået konkurs. Så kan man ikke bruge en garanti til så meget. Til gengæld er det selvfølgelig tiltalende med en pris der dækker over 3 faldstammer som hvad det ville koste for udskiftning af én. Især fordi stigestrengene ved siden af badeværelsesfaldstammen også skal skiftes i samme omgang.
- Køkkenfaldstammerne er udskiftet med tilhørende stigestreng løbende over en 4-5 års perioden for at kunne dække udskiftningen over foreningens løbende vedligeholdelsesbudget.

- Bestyrelsen vil have nogle ingeniører til at vurderer foreningens egne faldstammer samt vurderer tilstanden på dem der har fået relining, for forhåbentlig at blive klogere på metoden, og føle sig mere sikre på, at tage det rigtige valg for foreningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Louise Larsen gennemgik udsendte årsregnskab for 2024 med resultatopgørelse, aktiver og passiver. Årsrapporten viste et overskud på 382.665 kr. Overskuddet overføres til egenkapitalen som herefter udgør 2.263.506 kr. Foreningen har likvider i banken pr. 31.12.24 for 2.391.538 kr.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Pkt. 4 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Formanden fremlagde vedligeholdelsesplanen udarbejdet for 2022, som ligger tilgængelig på foreningens hjemmeside. I vedligeholdelsesplanen er foreningen noteret som særdeles god stand. Ejendommen fik få ting noteret som kategori 3, som er middel, og disse ting blev straks udbedret. Bestyrelsen benytter selvfølgelig vedligeholdelsesplanen som rettesnor gennem deres årlige arbejde i foreningen.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt godkendt.

Pkt. 5 - Forslag jf. § 4.

- a) *Bestyrelsen foreslår at overgå fra den gamle normalvedtægt for 2004 til den nye normalvedtægt fra 2020.*

Der blev kort forklaret at motivation bag forslaget er, at foreningens nuværende vedtægter er over 20 år gamle. Der foreligger nu en opdatering af normalvedtægten, som også er den foreningen i forvejen, benytter sig af. Derfor ses det fordelagtigt for foreningen at følge denne tidsværende opdatering ift. deres vedtægter.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt foreløbigt vedtaget jf. foreningens vedtægt §2. stk. 4. Der vil derfor indkaldes til ekstraordinær generalforsamlingen inden 8 uger.

- b) *Bestyrelsen foreslår at nuværende sikkerhedsstillelse til ejerforeningen i form af ejerpantebrev forhøjes til 50.000 kr. Forhøjelsen skal fortsat ske i forbindelse med ejerskifte.*

Motivation for forslaget er netop samme årsag som ovenstående – for at opdatere sikkerheden til en tidstilsvarende beløb. Dog har foreningen i dag en særvedtægt ift. normalvedtægten som bestemmer at i stedet for pantstiftende vedtægter består foreningen sikkerhed i form af ejerpantebrev. Denne form for sikkerhed ønskes fortsat hvorfor dette forslag stilles, som en særskilt vedtægtsændring til normalvedtægten, men på samme beløb som bestemt i normalvedtægten.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt foreløbigt vedtaget jf. foreningens vedtægt §2. stk. 4. Der vil derfor indkaldes til ekstraordinær generalforsamlingen inden 8 uger.

- c) *Bestyrelsen foreslår ændring til Husorden – ladcykel licens*

Bestyrelsen fremlagde forslaget og forklarede at dette var resultatet af sidste års beslutning på generalforsamling, om at nedsætte et udvalg som skulle komme med løsningsforslag til ladcykler til dette års generalforsamling.

Spørgsmål eller kommentarer fra forsamlingen:

- Der var ønske om evaluering af denne løsning på næste års generalforsamling.

- Ønske om overvejelser omkring tilladelse til 2 – hvis nu man eksempelvis havde 2 ladcykler der fylder det samme som størrelsen på en Christiania ladcykel.
- Der var ønske om general cykeloprydning (primær kælder) inden næste års generalforsamling.
- Der var ønske om oprettelse af en Ladcykel-dele-klub. Ved beboernes interesse i denne kan man kontakte Karen på mail: karen@karenmelchior.eu eller Tlf.: 25883309

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Pkt. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse.

Louise Larsen præsenterede budgettet for 2025, som udviste et uændret ejerforeningsbidrag. Der var budgetteret med 1.050.000 kr. til vedligeholdelse i alt. Heri er budgetteret med muligheden for allerede i 2025 at gå i gang med badeværelsesfaldstammerne, såfremt bestyrelsen når frem til den løsning de finder bedst for udskiftningen/vedligeholdelsen heraf.
Det forventede resultat, hvis budgettet holder, er på et underskud på 369.325 kr. Der forventede underskud dækkes af 2024s overskud på 382.665 kr.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Pkt. 7 - Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Peter Ulrik Andersen var ikke på valg i år, hvorfor punktet udgik.

Pkt. 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesmedlem:

Thomas Elkjær – for 2-årig periode.

Kristian Foldager – for 2-årig periode.

Lisbeth Gasparski – for 1-årig periode.

Alle 3 genopstiller og blev enstemmigt genvalgt.

Pkt. 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen.

På valg var Simon Schierning & Naya Fage-Pedersen. Begge genopstiller og blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand, Peter Ulrik Andersen	(2026)
-------------------------------	--------

Thomas Elkjær	(2027)
---------------	--------

Kristian Foldager	(2027)
-------------------	--------

Lisbeth Gasparski	(2026)
-------------------	--------

Suppleanter

Simon Schierning	(2026)
------------------	--------

Naya Fage-Pedersen	(2026)
--------------------	--------

Pkt. 10 – Valg af revisor.

Beierholm var på valg og blev genvalgt.

Pkt. 11 – Eventuelt.

- Der blev efterspurgt en repræsentant fra foreningen til Bryggenet. Karen stillede op og blev enstemmigt valgt.
- Thomas fra bestyrelsen informerede kort omkring projekt "Forgrønningen" i området omkring foreningen.

Kommunen sætter en forundersøgelse i gang henover sommeren 2025. De forventer at invitere til et borgermøde i september 2025, hvor de vil præsentere resultatet af undersøgelsen og modtage feedback fra deltagerne. Derefter kan projektet blive sendt i udbud, hvilket vil give anledning til endnu et borgermøde forventeligt i foråret 2026. Hvis projektet overlever så langt vil det blive lagt frem til budgetforhandlingerne for budget 2027. Vi følger arbejdet fra bestyrelsens side, og hvis I har interesse i projektet, skal I være velkomne til at kontakte bestyrelsen.

- Der var en opfordring til beboerne om at holde vaskeriet vedligeholdt og rydde op efter sig selv, så andre også kan komme til. At efterlade tingene, som man selv ønsker at modtage dem.
- Der opfordres til, at man sørger for at benytte bioposer til bioaffald, samt opfordring til at slå sine papkasser sammen, inden man putter dem i papcontainer.
- Viceværten kom med en stærk opfordring til vedkommende der dagligt sætter sin skraldepose til højre i den grønne port. STOP venligst øjeblikkeligt med dette og sørg selv for at dit skrald kommer i respektive containere ligesom de 116 andre lejligheder i foreningen, kan finde ud af at gøre.
- Grill i gården er kun tilladt ved foreningens arrangementer. Forbud mod grill i gården er vedtaget på tidligere generalforsamling grundet lugt og støjgener.
- Hvis nogle beboere ønsker at tage initiativ til fællesarrangementer, er der i budgettet afsat i alt til året 25.000 kr. Ved interesse skal I være velkomne til at kontakte bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:50 med tak for god ro og orden.

Referatet er underskrevet digitalt.

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.”

Louise Larsen

WA ApS CVR: 28322143

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 20bd8107-9c63-45c4-9931-ac4580d97ac2

IP: 94.18.xxx.xxx

2025-05-26 13:34:39 UTC



Peter Ulrik Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Snorreshus

Serienummer: c8553e1d-63c6-44f0-8027-8d4331946a7b

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-05-26 22:14:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.