

Referat af den ordinære generalforsamling i E/F Husforeningen Syd 2300 København S.

Tid: Tirsdag den 31. marts 2009 kl. 19.00

Sted: Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Deltagere:

På generalforsamlingen var følgende ejere repræsenteret:

Lejlighed nr.	Navn	Ford.tal
3	Markus Lampe	92
4	John Wichardt	90
6	Mikkel de Linde, iflg. fuldmagt	90
7	Kristoffer de Linde, iflg. fuldmagt	86
11, 12, 15, 16		
17, 20, 22, 23		
27, 32, 35, 40		
41, 50, 51, 53		
56, 60, 61, 62		
66, 67, 68, 69		
70 og 71	Ejendomsselskabet Sadolinparken 1 A/S	2.059
13	Rune Lyster, iflg. fuldmagt	86
18	Jan Christian Schwarz	74
21	Hedvig Grønlykke og Michael Dynnweber	81
24	Morten Rasch	87
26	Jesper Faurby	87
28	Lisa Marie de Linde, iflg. fuldmagt	87
29	Sara B. Bjelke og Rune Vejle	74
30	Thomas og Charlotte Lambrecht	111
33	Maibritt Christensen	80
34	Vita Clausen og Jens Adreas Hjort	86
39	Judith Johannesen	88
42	Ninna Jørgensen, iflg. fuldmagt	88
44	Sidsel de Linde	82
46	Hanne Poulsen	148
54	Annette Øllgaard Larsen	73
58	Thea Liberg og Morten Seligmann	86
64	Mia Freidal	74
65	Lars Dyrhagen og Vaso Vukovic	106
72	Berit Hende Svenson	90

6.110

Fra Lautrup, Dansk Administrationsselskab A/S deltog Peter Lautrup (PL).

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning for det forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2008, med påtegning af revisor.
4. Godkendelse af budget for 2009.
5. Valg af bestyrelse og suppleanter.
6. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening.
7. Valg af revisor.
8. Forslag.
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Peter Lautrup (PL) blev valgt til både dirigent og referent.

PL konstaterede herefter, at den ordinære generalforsamling var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i den forbindelse blev noteret, at ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 4.105/6.110 af det samlede fordelingsstal og 49 lejligheder ud af i alt 73.

Ad 2. Formandens beretning for det forløbne år.

Ejerforeningens formand, Michael Dynnweber, aflagde behørigt beretning omkring bestyrelsens arbejde i det forløbne år.

Formandens beretning er vedlagt som bilag til nærværende referat.

Formandens beretning gav kun anledning til ganske få indlæg, herunder en opbakning til etablering af legeplads, at cykel- og barnevognsparkering ikke bør markeres af hensyn til risiko for momsreguleringsforpligtelse og, at der ikke umiddelbart er den store interesse for etablering af en grundfond.

Beretningen kunne herefter enstemmigt og med anerkendelse tages til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet for 2008, med påtegning af revisor.

PL Gennemgik og kommenterede det for ejerforeningen udarbejdede regnskab for 2008, hvilket udviste et driftsresultat på kr. 266.353 og en egenkapital på kr. 539.940.

Regnskabet var revideret af selskabets valgte revisor uden forbehold.

Bortset fra ganske få afklarende spørgsmål var der ingen bemærkninger til regnskabet, og en enig generalforsamling kunne herefter betragte regnskabet som godkendt.

Ad 4. Godkendelse af budget for 2009

PL fremlagde det udarbejdede budget for perioden 1.1 – 31.12.2009, hvilket budget var udsendt til samtlige ejere ved skrivelse af 27.3. 2009.

Det forelagte budget kunne godkendes enstemmigt, dog således at regulering skulle ske med virkning fra 1. maj 2009.

Ad 5. Valg af bestyrelse og suppleanter

Af de afgående bestyrelsesmedlemmer modtog Jesper Fauery og Ole Juhl Hansen genvalg og blev valgt for en periode på 2 år indtil 2011.

Afgående bestyrelsesmedlem René Veile modtog ikke genvalg – Rune Lyster modtog valg og blev valgt for en periode på 2 år indtil 2011.

Bestyrelsen ser herefter således ud:
Michael Dynnweber – formand (2010)
Jesper Fauery (2011)
Ole Juhl Hansen (2011)
Rune Lyster (2011)

Som suppleant blev Martin Larsen valgt for en periode på 1 år indtil 2010.

Ad 6. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening

Ole Juhl Hansen og Michael Dynnweber var på valg og blev genvalgt.

Ad 7. Valg af revisor

Ernst & Young, Århus, blev genvalgt.

Ad 8. Forslag

Der var ikke indkommet forslag – punktet udgår.


Ad 9. Eventuelt.

Dette punkt gav anledning til almindelig drøftelse omkring fremtidige ønsker og tiltag på ejendommen. Ole Juhl Hansen oplyste, at P-pladser p.t. kan lejes for kr. 350 pr. måned excl. moms.

Da der flere steder er konstateret algevækst på altaner, blev der opfordret til, at der ydes en fælles indsats for at få det problem løst.

Efter en række mindre indlæg – herunder regulering af gulvvarme, indstilling af koder i trådløse sendere og adgangsgivning til tagterassen, kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt kl. 21.30 og kunne takke for god ro og orden.

Århus den 27. april 2009



Peter Lautrup
Dirigent og referent

Generalforsamling i Husforening Syd d. 31.3.2009

Beretning fra formanden om foreningens virke det forgangne år ved formand Michael Dynnweber.

1) Det forløbne år

Efter sidste generalforsamling bestod konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Formand Peter Weizmann

Medlemmer: Ole Juhl Hansen, Rune Veile, Frederik Mohr og Michael Dynnweber

Suppleant: Jesper Faueryby.

Peter Weizmann trådte ud af bestyrelsen i Juni 2008 (idet denne flyttede fra ejendommen) og undertegnede valgte at træde ind som formand for bestyrelsen. Samtidig indtrådte Jesper Faueryby som medlem af bestyrelsen.

I det forløbne år har vi i den nye bestyrelse arbejdet med en strukturering af arbejdsgangen i bestyrelsen, således at mest muligt arbejde er uddelegeret til det enkelt bestyrelses medlem eller en ekstern part uden for bestyrelsen. Dette mindsker den interne kommunikation og det er bestyrelsens opfattelse at dette har lettet arbejdet væsentligt.

Vi har arbejdet på en forskønnelse af gårdrummet og har herigennem opnået en medfinansiering fra grundejerforeningen på 50.000 kr. Vi havde forventet et noget større bidrag, men dette er blevet afvist af Grundejerforeningen med det argument, at beplantning og anden forskønnelse af gårdmiljøet er omkostningsfuldt at vedligeholde. Det er dog ikke bestyrelsens opfattelse. Men dette er årsagen til, at bestyrelsens oprindelige forslag til bearbejdning og beplantning er beskåret og vi forventer at dette arbejde kan iværksættes i løbet af foråret. Det er specielt Rune der har gjort en stor indsats for at få iværksat en forskønnelse af gården, hvilket han skal have stor ros for. Finansieringen af forskønnelse af gårdmiljøet sker gennem en nedsættelse af bidraget til grundejerforeningen anvendes til finansiering af beplantning af gården. Finansieringen sker efter fordelingstal mellem Andelsforeningen og Husforeningen.

Derudover er der arbejdet med etablering af en legeplads i gården. Det er igen Rune sammen med en Legeplads gruppe som blev nedsat på et beboermøde i januar der har stået for gennemførelsen af dette arbejde. Dette er et selvstændigt punkt på dagsordenen så mere om dette senere.

Bestyrelsen har endvidere arbejdet med 1-årsgennemgangen. Ja, selv om bygningen nu snart er tre år gammel, så er 1-årsgennemgangen endnu ikke afsluttet. Lige nu ligger bolden hos entreprenøren KPC. Markus Lampe har i form af sin funktion som husrådgiver stået for opfølgning og det koordinerende arbejde med 1-årsgennemgangen. Sagen er den at der er punkter i gennemgangen som endnu ikke er udbedret og derfor kan og vil bestyrelsen ikke godkende arbejdet og frigive entreprenørens restance. Vi har i den forbindelse fået udarbejdet en rapport fra en rådgivende ingeniør vedrørende 2 punkter i 1-årsgennemgangen. Rapporten omhandler træk og kuldebroer under vinduespartier samt monteringsmåden af støjdemper på tagkonstruktionen. Denne understøtter vores påstande og vi mener vi har en stærk sag over for KPC. Efter at de har modtaget dette materiale, har vi endnu ikke efter adskillige rykkere fået nogen tilkendegivelse fra KPC vedrørende de to punkter. Punkterne er så graverende at hvis entreprenøren ikke udbedrer manglerne, ser bestyrelsen ingen anden udvej end at køre en syns- og skønssag. Bliver dette tilfældet, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Hvis der er spørgsmål til dette punkt er jeg sikker på at Markus gerne vil være behjælpelig med at svare på spørgsmål.

I det forgangne år har vi også fået gennemført arbejdet med aflukning af kælderen. Selve valget af konstruktion af portløsning har givet anledning til en del klager fra beboere til bestyrelsen og dette også med rette. En senere gennemgang af portløsningen har vist at løsningen ikke svarer til det behov for åbninger og lukninger der reelt er. Desuden har der været en del reparationer på porten. Dette til dels pga. underdimensioneringen samt hærværk. Hærværk omfatter også forsøg på manuelt at åbne porten, eller påkørsel med cykel eller bil, ved nedkørsel i kælderen. Bestyrelsen har derfor valgt at iværksætte et arbejde som skal reducere antallet af åbninger og reducere risikoen for påkørsel ved nedkørsel til kælderen. Der bliver opsat timer og sensorer som skulle reducere antallet af åbninger. Tillige er der indgået en serviceaftale som skal være med til at forlænge portens levetid. Tillige bliver der indkøbt trådløse chips som lejere af pladser i kælderen kan låne mod betaling af et depositum. Dette sikrer at bilister til enhver tid kan komme ud og ind af kælderen uden nøgle.

I 2008 har bestyrelsen endvidere arbejdet med en løsning af cykelparkeringsproblematikken i Kælderen. Til dette er der udarbejdet 2 forslag som vi kan drøfte senere. Idet der er pålagt en momsforpligtigelse på kælderen kan pladser ikke uden lige inddrages til cykelparkering. Idet alle har bidraget til betaling af kælder aflukningen er det bestyrelsens holdning, at alle skal have gavn af kælderen og dermed kunne parkere cykler i kælderen. Dette skal bare ske under ordnede forhold så bilejere ikke oplever at de ikke kan parkere på deres lejede pladser eller at der er skade på bilen pga. af væltede cykler eller påkørsler.

Dette var de væsentligste punkter som vi har arbejdet med i bestyrelsen i det forgangne år.

Derudover vil jeg informere om at bestyrelsen har valgt at skifte administrator i 2008 fra Boligexperten til Lautrup Ejendomsadministration. Dette er gjort idet vi i bestyrelsen føler at vores udgift til administration ikke svarede til den service vi fik hos Boligexperten. Som det fremgår af vedtægterne kan dette ikke ske uden godkendelse på den ordinære generalforsamling. Hvis der ikke er nogen der har indvendinger mod dette, ser jeg det som en godkendelse af skiftet.

Desuden har bestyrelsen valgt at Rune Veile indtræder i bestyrelsen af Grundejerforeningen.

2) De fremtidige opgaver.

Der foreligger stadig en del udfordringer for bestyrelsen, i det kommende år.

1-årgennemgangen

Indretning af gårdrummet

Indretning af cykelparkering i kælderen

Etablering af legeplads i gården

Den daglige drift af husforeningen

Oprettelse af Grundfond

Er der spørgsmål til dette?