

INDGÅET
04 APR. 2011
LAUTRUP

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

Tid: Tirsdag den 8. marts 2011 kl. 19.00

Sted: Kvarterhuset, salen, 1. sal, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

Deltagere:

På generalforsamlingen var følgende ejere repræsenteret:

Lejlighed nr.	Navn	Ford.tal
1	Mads og Ana Ellingsen	81
3	Markus Lampe	92
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	86
18	Jan Christian Schwarz	74
19	Poul Ladefoged	111
21	Michael Dynnweber	81
24	Morten Rasch	87
26	Jesper Faurby	87
28	Lisa Marie de Linde, iflg. fuldmagt	87
30	Charlotte Lambrecht	111
34	Henrik G. Kofoed	86
38	Flemming Olsen, iflg. fuldmagt	81
44	Sidsel de Linde	82
58	Morten Seligmann	86
59	Lars Aagaard Larsen & Jessica Polland	86
64	Martin Larsen	74
72	Berit og L. Hende Nørgaard	<u>90</u>
		<u>3.717</u>

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 2010, med påtegning af revisor.
4. Godkendelse af budget for 2011.
5. Valg af formand
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af medlemmer til den primære ejerforening.
9. Valg af revisor.
10. Forslag.
 - 10.a – Vedligeholdelsesplan
 - 10.b – Ansvarlighed omkring håndtering af storskrald
 - 10.c – Duebeskyttelse
 - 10.d – Cykelløsning for kældereren
 - 10.e – Vedtægtsændring – ændring af fristen for indlevering af forslag
 - 10.f – Forbud mod grillning på altaner
 - 10.g – Tydelig skiltning af brandveje/husorden for udvendige fællesarealer
 - 10.h – Oprettelse af grundfond
11. 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 lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i den forbindelse blev noteret, at ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 3.717/6.110 af det samlede fordelingstal og 44 lejligheder ud af i alt 73.

Ad 2. Bestyrelsens 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.

I de efterfølgende indlæg fra generalforsamlingen blev der stillet spørgsmål omkring belysningen på fællesarealet – dels omkring hvilket tidspunkt belysningen er tændt, og at det for en række af beboerne er generende.

Formanden oplyste hertil, at de tidspunkter, hvor belysningen er tændt, er styret af Grundejerforeningen ved en timer, der indstilles årstidsbestemt efter behov.

For så vidt angår det generende lysindfald i en række af lejlighederne, vil formanden tage dette op på et kommende bestyrelsesmøde.

På spørgsmål om grundforureningen og de miljøundersøgelser, der pågår, kunne formanden oplyse, at resultaterne har været så gode, at hyppigheden af undersøgelserne allerede fra indeværende år vil være indskrænket.

Den for miljøundersøgelsen udarbejdede rapport kan udleveres til interesserede i kopi ved forudgående henvendelse til formanden.

Fra et par af de fremmødte på generalforsamlingen blev der fremsat ønske om en generel holdning til musicerende og støjende adfærd ved fester o.l. – særligt udsprunget af gentagende henvendelser/klager fra en beboer, der efter spørgerens opfattelse besad en meget lav tolerancetærskel og derfor urimeligt overfor de pågældende havde fremsat klager.

Generalforsamlingen kunne ikke forholde sig til den konkrete situation, men gjorde opmærksom på, at man som beboer både skulle indordne sig under den vedtagne husorden og i øvrigt de bestemmelser der lovgivningsmæssigt hører sig til, til det at bo i flerfamilies-bebyggelser.

Generalforsamlingen kunne derfor kun henstille til at klage over støjende adfærd o.l. fra andre beboere bliver rettet til administrationen, som herefter vil undersøge dette nøjere.

Afslutningsvist blev det bemærket, at der som beboer i en ejendom med flere lejligheder, må der være en vis tolerance overfor det at mange familier bor så tæt op ad hinanden, men også modsat at der udvises hensyn til medbeboerne ved opslag o.l. for orientering, når en mærkedag eller lignende skal fejres i festligt lag.

Der var herefter ikke flere bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter enstemmigt tages til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet for 2010, med påtegning af revisor.

PL gennemgik og kommenterede det for ejerforeningen udarbejdede regnskab for 2010 udsendt til samtlige ejere med skrivelse af 4. marts 2011, hvilket udviste et driftsresultat på kr. -49.072 og en egenkapital på kr. -105.103.

Regnskabet var revideret af selskabets valgte revisor uden forbehold. Revisionspåtegningen kom så sent, at denne ikke kunne udsendes sammen med regnskabet, hvorfor denne påtegning vedlægges som kopi til nærværende referat.

PL gjorde opmærksom på, at der til den daglige drift var behov for et vist kapitalindestående for at sikre den løbende likviditet og dermed undgå unødige rentetilskrivninger for foreningen.

PL foreslog således, at der efter fordelingstal ekstraordinært blev opkrævet og indbetalt kr. 150.000,00.

Efter en mindre debat herom blev det enstemmigt vedtaget, at der i forbindelse med førstkommende opkrævning ekstraordinært opkræves kr. 150.000,00 efter fordelingstal for således dels at sikre foreningens likviditet og samtidig genoprette egenkapitalen.

Der var herudover ingen bemærkninger til regnskabet, og en enig generalforsamling kunne herefter betragte regnskabet som godkendt.

Ad 4. Godkendelse af budget for 2011

PL fremlagde det udarbejdede budget for perioden 1.1 – 31.12.2011, hvilket budget var udsendt til samtlige ejere ved skrivelse af 4. marts 2011.

Det fremlagte budget, som ville betyde uændrede bidrag, gav ikke anledning til spørgsmål og blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5. – Valg af formand

I henhold til foreningens vedtægter skal generalforsamlingen ikke vælge formand, idet bestyrelsen alene konstituerer sig selv.

Da punktet alligevel var medtaget på dagsordenen, var der fra forsamlingen en enig tilkendegivelse med applaus om at formanden fortsætter.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

PL gjorde opmærksom på, at samtlige bestyrelsesmedlemmer i h.t. foreningens vedtægter vælges for 1 år af gangen. Den samlede bestyrelse er således på valg.

Alle medlemmer af den afgående bestyrelse modtog genvalg.

Den genvalgte bestyrelse ser herefter ser således ud:

Michael Dynnweber
Jesper Fauerby
Ole Juhl Hansen
Rune Lyster

Bestyrelsen konstituerede formelt under iagttagelse af generalforsamlingens tidligere tilkendegivelse med Michael Dynnweber som formand.

Ad 7. Valg af suppleanter

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Ad 8. Valg af medlemmer til E/F Sadolinparken

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

Ad 9. Valg af revisor og suppleant for denne

Ernst & Young, Århus, blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad. 10. Forslag jf vedtægternes § 4

10.a – Vedligeholdelsesplan:

Som opfølgning på de drøftelser og den beslutning, der blev taget på sidste års ordinære generalforsamling, redegjorde formanden for de tanker bestyrelsen havde gjort sig omkring kommende behov for vedligeholdelse på ejendommen.

Dette gav igen i år anledning til en del debat blandt de fremmødte.

Der var ingen tvivl om enigheden i, at der som grundlag for den fremtidige vedligeholdelse skulle besluttes en årlig planlægning, og at der også burde hensættes til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Diskussionen rettede sig derfor alene mod hensættelsernes størrelse og det åremål der givetvis skulle hensættes til.

En enig generalforsamling kunne herefter med en anerkendelse til bestyrelsens foreløbige arbejde beslutte at der til næste års generalforsamling skulle udarbejdes et konkret forslag til beslutningen omkring fremtidige henlæggelser til en vedligeholdelsesfond knyttet til de vedligeholdelsesbehov, der i overskuelig fremtid vil kunne forventes.

Herefter er det meningen, at hensættelsernes størrelse skal fastsættes/justeres ved hvert års generalforsamling i overensstemmelse med en evt. korrektion af vedligeholdelsesplanen.

Henset til den trufne beslutning om at der ekstraordinært skal indbetales kr. 150.000,00, som kapitalindskud for at sikre likviditeten, var der derfor enighed om, at der for indeværende år ikke foretages indskud, som hensættelse til fremtidige vedligeholdelse.

10.b – Ansvarlighed omkring håndtering af storskrald:

Dette problem blev også berørt ved den forudgående ordinære generalforsamling i E/F Sadolinparken, der omfatter både Husforening Syd og Husforening Nord (AB Sadolinparken).

Det fælles rum i bebyggelsen indrettet til aflevering af storskrald for senere afhentning er netop etableret for at undgå at der ved bortskaffelse af storskrald henstilles effekter rundt om på ejendommens udvendige fælles arealer.

Fællesrummet for storskrald er indrettet med containere/bure, hvor alle effekter, der som storskrald skal bortskaffes, skal placeres. Dette har i stor udstrækning ikke været fuldt af brugerne, idet effekter er blevet stillet – også udenfor de dertil indrettede containere/bure – hvilket har skabt så meget rod i rummet, at afhentning har været nægtet før der blev ryddet op og alle effekterne blev placeret i de dertil indrettede containere/bure.

Denne opgave har måttet udføres af ejendommens respektive viceværter. Det er vigtigt for alle brugere, at dette fællesrum og denne fælles mulighed for central aflevering af storskrald bevares. Derfor opfordres alle brugere til at vise hensyn og følge de regler, der er sat for dette rum, således at alle effekter, der skal bortskaffes som storskrald, også placeres i containerne/burene og ikke henstilles ved siden af.

I modsat fald vil det betyde, at der må tilkøbes arbejdskraft, og således pålægges en ekstra udgift for brugerne, hvilket er helt unødvendigt, hvis bare den enkelte tager hensyn.

Samtidig bringes en opfordring til de beboere, som ved bortskaffelse af større effekter, enten om muligt selv bringer effekterne til genbrugsstationen, eller træffe aftale med storskrald omkring afhentning direkte.

Med dette opråb håber generalforsamlingen på en forståelse for alle beboerne i bebyggelsen således, at vi kan opretholde vort gode fællesrum til storskrald uden at det skal pålægge foreningen – og dermed beboerne – yderligere udgifter.

Endelig opfordrede formanden til, at holde fællesrummet for storskrald låst således, at uvedkommende ikke har adgang dertil.

Slutteligt blev de renovationsbeholdere, der befinder sig på fællesarealet drøftet, idet disse beholdere p.t. giver rig mulighed for, at uvedkommende kan rode i disse. Som også drøftet på E/F Sadolinparken's generalforsamling vil bestyrelsen undersøge mulighederne for at etablere en afskærmning – evt. overdækning – således at renovationsbeholderne kan låses af, og derved ikke kunne give adgang for uvedkommende.

10.c – Duebeskyttelse:

Bestyrelsesmedlem Rune Lyster redegjorde for de undersøgelser og de drøftelser, der havde været i bestyrelsen omkring de begyndende problemer med duer, drøftet ved sidste års ordinære generalforsamling.

De foreløbige undersøgelser viser, at en sikring såfremt den skal være effektiv er meget bekostelig. Set i lyset af problemets omfang i forhold til en væsentlig bekostning, har bestyrelsen valgt – indtil videre – at være afventende, og vil selvfølgelig følge op på sagen, såfremt problemet bliver mere udtalt.

10.d – Cykelløsning for kælderens:

Formanden gav under henvisning til det i sin beretning anførte udtryk for, at den valgte løsning p.t. er den mest optimale, og har samtidig opfattelsen af, at denne løsning har været acceptabel. Derfor har bestyrelsen ikke til hensigt at finde andre løsninger medmindre der senere vil blive stillet forslag om en bedre og mere hensigtsmæssig løsning.

10.e – Vedtægtsændring – ændring af fristen for indlevering af forslag:

Set i lyset af at dette forslag næppe ved den fremmødte generalforsamling vil kunne besluttes, gav det alligevel anledning til en god og konstruktiv debat med beslutning om, at bestyrelsen eller et af bestyrelsen nedsat udvalg, arbejder videre med en gennemgang af foreningens vedtægter med henblik på en afklaring af, hvorvidt der også måtte være yderligere tilretninger forud for en beslutning om ændring af vedtægterne, der alt andet lige er tidskrævende og omkostningstungt.

PL gjorde opmærksom på, at det var nødvendigt at der forud for en beslutning på en kommende generalforsamling, bliver udarbejdet og udsendt et konkret materiale, der viser på hvilke punkter i vedtægterne der ønskes foretaget ændringer af.

PL stiller sig således til rådighed for råd og vejledning, såfremt bestyrelsen/udvalget i sin forberedelse ønsker dette.

10.f – Forbud med grillning på altaner:

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren, idet der indledningsvist blev givet udtryk for, at forslaget ikke kunne mønstre de nødvendige stemmer for at kunne blive vedtaget.

Der var dog enighed i generalforsamlingen om, at vise mest muligt hensyn når der grilles, og at man selvfølgelig tjekker med sine naboer forinden.

10.g – Tydelig skiltning af brandveje/Husorden for udvendige fællesarealer:

Formanden Michael Dynnweber vil som nyt bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen tage spørgsmålet om en bedre skiltning af brandvejene op ved næste møde.

Som det også har været drøftet ved generalforsamlingen for fællesskabet mellem Husforening Syd og Husforening Nord er det et udtalt problem, at hunde bliver luftet på ejendommens fællesareal – hovedsageligt uden at være i snor.

Der er mange problemer med hundeefterladenskaber og børnene er nervøse, når hundene løber rundt. Begge bestyrelser tager dette alvorligt, og vil søge at få kontakt til den hundepatrulje, der kan tilkaldes for om muligt at bidrage til løsning af problemet.

Samtidig henstilles der til, at beboerne kan tilrettevise hundefolket, når de bruger ejendommens fællesarealer som hundetoilet. Dels ved at opfordre til at anvende de tilstedeværende poser for opsamling af hundeefterladenskaberne, men også at henstille til, at hundene holdes i snor m.h.t. børnene.

Det skal særligt bemærkes, at hovedparten af dem, der lufter hund i området, er personer der slet ikke bor i ejendommen.

Spørgsmål om indhegning af en del af fællesarealet blev derfor endnu bragt op, og Michael Dynnweber kunne således oplyse, at der via E/F Sadolinparken stadig arbejdes med en løsning via den kommunikation, der p.t. pågår med Kommunen.

10.h – Oprettelse af grundfond:


Dette punkt udgår, idet der henvises til pkt. 10.a, hvor det blev besluttet, at der ved næstkommende generalforsamling fremsættes konkret tilbud om etablering af en vedligeholdelsesfond.

Ad 11. Eventuelt.

Der var ingen bemærkninger under eventuelt, og dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenen var udtømt kl. 21.45 og kunne takke for god ro og orden.

Århus den 14. marts 2011

Peter Lautrup
Dirigent og referent

dt 31/3-2011 

Michael Dynnweber
Formand

Generalforsamling i Husforening Syd d. 8.3.2011

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

Efter sidste generalforsamling bestod bestyrelsen af følgende medlemmer:
Rune Lyster
Jesper Faueryby
Ole Juhl Hansen
Michael Dynnweber

Bestyrelsen konstituerede sig med Michael Dynnweber som formand

Jeg vil i min beretning afdække hvad bestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år. Herunder vil jeg også kort give et indblik i hvorledes bestyrelsen ser det fremtidige arbejde.

I bestyrelsen har vi i det forgangne år arbejdet med følgende punkter:

- Ny hjemmeside
- Udenretslig Syns og Skønsag fra 1 års mangelgennemgangen
- Skiltning til brandvejen
- Cykler i kælderen
- Vedligeholdelsesplan
- Rengøring
- Varmeregulering i enkelte lejligheder
- Løbende henvendelser fra beboere

Jeg vil kort komme ind på resultater af arbejdet under de enkelte punkter.

Bestyrelsen har fået hjælp af en af foreningens beboere (Morten Rasch) og fået udarbejdet en ny hjemmeside. Denne skulle være mere brugervenlig og derfor kunne bruges mere aktivt af bestyrelsen, men også af foreningens medlemmer idet der kan skrives indlæg og kommenteres på forslag fra bestyrelsen. Hjemmesiden ligger på samme adresse www.sadolinparken.com. Bestyrelsen forventer umiddelbart at den nye hjemmeside går i luften efter generalforsamlingen.

Der pågår stadig en udenretslig Syns og Skønsag, hvor bestyrelsen afventer syns og skønsmandens afgørelse vedrørende kulde og træk ved vinduer ud mod gårdfacaden. Der er gennemført nye termografiske fotografier (som igen var ret entydige). Der skal gennemføres destruktive indgreb for at kunne konstatere hvorledes konstruktionen reelt er opbygget. I forbindelse med dette arbejde er der blevet brugt mange økonomiske ressourcer i form af advokat salær, rådgivnings timer og deponering af beløb for syns og skønsmandens arbejde, de sidste omkostninger vil i givet fald blive dækket hvis sagen falder ud til foreningens fordel. Vi er i bestyrelsen overbeviste om at vi har en god sag og ser frem til syns og skønsmandens afgørelse, således at vi endelig kan få afsluttet 1 års gennemgangen.

Der er blevet opsat vejskilte for brandvejen (opgang 27-33) således at det nu er muligt for udefrakommende at finde den rette adresse. Dette har været en træg proces som har været præget af Københavns Kommunes sagsarbejde. Skiltet er opsat og betalt af Kommunen så bestyrelsen har ikke haft og kan ikke påvirke placeringen.

Der har igen igennem årets løb været rettet henvendelse til bestyrelsen vedrørende cykelparkering i kælderen. Vi mener dog i bestyrelsen at vi efterhånden har opnået en acceptabel løsning, som suppleret med årlige udrensninger af cykellig bidrager til en løsning hvor parkeringen holdes på det nuværende niveau. Vi må dog opfordre til at beboere skiller sig af med eller sætter disse ud i baggården, hvis de ikke anvendes længere.

Der er i det forløbne år relativt sent i forløbet arbejdet med en vedligeholdelsesplan for foreningens ejendom. Planen er et punkt på dagsordenen og jeg vil derfor ikke uddybe det yderligere heri denne beretning.

Der har i årets løb været flere klager vedrørende kvaliteten af den rengøring som blev udført på ejendommens fællesarealer. Dette har medført at vores nuværende vicevært har overtaget opgaven med rengøring af disse arealer fra d. 1/3-2011. Vi håber at dette kan højne kvaliteten.

Der har tillige været klager vedrørende manglende muligheder for regulering af varmen i enkelte lejligheder. Dette skyldes først og fremmest at der er sket en fejlkodning af styreapparatet og derfor vil nogle regulere varmen i andres lejligheder. Der arbejdes i bestyrelsen på at der sker en koordinerende indsats for de berørte lejligheder, dog under forudsætning af egenfinansiering fra de berørte parter.

Derudover har der været henvendelser vedrørende frost i vandrør, ventilator støj samt den tilbagevendende portproblematik samt vedligeholdelse af gårdrummet. Bestyrelsen har på bedste vis prøvet at tage hånd om disse problemer, men det kan godt være at enkelte har oplevet det som om der ikke bliver gjort noget. Men jeg vil forsikre om at vi har gjort vores til at problemerne med tiden er blevet løst. De to førstnævnte punkter vil dog også være punkter til 5 års gennemgangen.

Med hensyn til det fremtidige arbejde så ligger der et stort arbejde for bestyrelsen i at få gennemført 5 års gennemgangen. Ligeledes vil jeg opfordre til at bestyrelsen kigger mere aktivt på reducere i husforeningens, ejerforeningens samt grundejerforeningens udgifter.

Ved formand

Michael Dynnweber