

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

---

**Tid:** Tirsdag den 9. april 2013 kl. 19.30

**Sted:** Kvarterhuset, salen, 4. sal, lokale 413, Jemtelandsgade 3, 2300 København S.

### **Deltagere:**

På generalforsamlingen var følgende ejere repræsenteret:

Lejlighed nr.	Navn	Ford.tal
2	Mads Ellingsen	81
3	Birthe Byskov Holm & Åge Købke, iflg. fuldmagt	92
4	Ole Bernhard	92
7	Mikkel de Linde, iflg. fuldmagt	90
8	Kristoffer de Linde, iflg. fuldmagt	86
10	Tommy Kjærsgaard Jensen iflg. fuldmagt	69
12	Anne Mette Dall	86
13, 17, 24, 41		
42, 71, 72	Ejendomsselskabet Sadolinparken 1 A/S	553
14	Rune Lyster	86
15	Anja Dige iflg. fuldmagt	74
18	Julie Fredskov & Anders Pedersen iflg. fuldmagt	86
19	Jan Christian Schwarz iflg. fuldmagt	74
20	Lise Ørskov & Poul Ladefoged iflg. Fuldmagt	111
21	Laura Holt Clemmensen	70
26	Lisa Kirkegaard Johansen iflg. Fuldmagt	74
27	Jesper Faurby	87
28	Per Anders Bernhard	74
29	Lisa Marie de Linde, iflg. fuldmagt	87
33	Charlotte Magnussen & Charlie Holm iflg. fuldmagt	88
36	Christina Frederiksen & Anders Madsen iflg. fuldmagt	81
37	Thyra Skovlund & Joachim Emmerich	88
38	Anne & Hans Runehov iflg. fuldmagt	86
40	Judith Johannesen, iflg. fuldmagt	88
43	Lena Lund	88
44	Nora Badawie	55
45	Sidsel de Linde	82
46	Palle Christiansen & Dorte Bregnvig iflg. fuldmagt	89
48	Torben Kjærsgaard	69
50	Hanne Rasmussen & Bård Kvaldheim iflg. fuldmagt	86
54	Tanja & Mikkel Orlovska	86
55	Britta Juul Keller iflg. fuldmagt	73
56	Lisbeth MariEGAARD	105
57	Finn Andersen iflg. fuldmagt til Nikolaj Andersen	52
58	Jesper Lund Jørgensen	80
59	Thea Liberg & Morten Seligmann iflg. Fuldmagt	86
62	Isabella Westphal & Henrik Skaarup	86

63	Morten Rathsack	74
65	Martin Larsen & Mia Freidal	74
66	Lars Dyrhagen	106
67	Per Grønager iflg. Fuldmagt	69
68	Glenn Jensen	84
69	Jens Lauritsen	90
70	Tariq Choudhry	74
73	Berit & Lasse Nørgaard	<u>90</u>
		<u>4101</u>

Fra Lautrup Ejendomsadministration A/S deltog Christina Vester (CV).

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Forslag - 3 Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

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

Christina Vester (CV) blev valgt til både dirigent og referent.

CV 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 4.101/6.110 af det samlede fordelingstal og 50 lejligheder ud af i alt 73.

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Ejerforeningens formand Jesper Faurby aflagde behørigt beretning omkring bestyrelsens arbejde i det forløbne år.

Formandens beretning er vedlagt som bilag til nærværende referat.

I det efterfølgende indlæg fra generalforsamlingen blev der stillet spørgsmål til, hvorvidt transformatoren i enkelte lejligheder ikke var blevet kontrolleret.

Formanden opfordrede i den forbindelse til at rette henvendelse til bestyrelsen via mail, såfremt man ikke har haft besøg og har ejet sin lejlighed i foråret 2012.

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

### **Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.**

CV gennemgik og kommenterede det for ejerforeningen udarbejdede regnskab for 2012 udsendt til samtlige ejere, hvilket udviste et driftsresultat på kr. -305.840 og en egenkapital på kr. 547.905.

Underskuddet stammer fra udgiften til mangler fra 5-års gennemgangen. Indtægten herfra var opgjort i 2011 regnskabet.

Ved afstemning lev det besluttet at tabsføre restancen fra Joshua.

Regnskabet var revideret af selskabets valgte revisor uden forbehold.

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

### **Ad 4. Forelæggelse af budget til godkendelse.**

CV fremlagde det udarbejdede budget for perioden 1.1 – 31.12.2013, hvilket budget var udsendt til samtlige ejere.

Det fremlagte budget med et samlet kapitalbehov på kr. 1.460.900,40, hvilket således udviste et uændret bidrag i forhold til 2011 budgettet.

Der var fra forsamlingen enighed om, at bestyrelsen skulle se om der kunne findes besparelser i udgifterne.

Det fremlagte budget gav ikke anledning til yderligere spørgsmål, og blev enstemmigt godkendt således at bidragene fortsætter uændret i forhold til tidligere år.

### **Ad 5. Forslag.**

5.1. Godkendelse af revideret dagsorden. Forslag stillet af bestyrelsen.

Lisbeth fremlagde husordenens ændringer og efter den del debat og spørgsmål hertil, blev ændringen af husorden enstemmigt godkendt.

5.2. Tilmelding til fællesantenne. Forslag stillet af bestyrelsen.

Forslaget blev trukket tilbage, da en enkelt ejer havde stemt nej til forslaget på fuldmagt.

5.3 Aflåsning eller indhegning af affaldsområde. Forslag stillet af Lasse Nørgaard.

Lasse forklarede, at de har udsigt lige ned til affaldsøen. Folk smider storskrald og pap alle andre steder end i de anviste containere.

CV kunne oplyse, at der ved generalforsamlingen i den primære ejerforeningen ligeledes er blevet snakket om problematikken. Bestyrelsen vil her prøve at finde en løsning.

Bestyrelsen arbejder derfor videre med problemet sammen med bestyrelsen fra den primære ejerforeningen.

Der var derfor ikke noget til afstemning.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**

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

Jesper Faurby og Rune Lyster modtog genvalg

Den valgte bestyrelse ser herefter ser således ud:

Jesper Faurby  
Rune Lyster  
Henrik Andersen  
Tariq Choudhry  
Nora Badawie

Bestyrelsen konstituerer sig på næstkommende bestyrelsesmøde.

#### **Ad 7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening.**

Jesper Faurby og Sidsel de Linde var på valg.

Rune Lyster og Tariq Choudhry blev stillet i forslag.

Begge kandidater modtog valg og blev valgt for en periode på 1 år.

#### **Ad 8. Valg af revisor.**

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

#### **Ad 9. Eventuelt.**

Lars takkede bestyrelsen for godt arbejde og i samme forbindelse opfordrede han til, at man ikke smider cigaretskoder ud over altanerne. Det skaber en svineri på stien falder ligeledes ned på underliggende altaner. Husk derfor overholdelse af husorden også med hensyn til støj.

Der var kommentarer til, at varmen har været væk hen over sommeren. Sidsel kunne forklare, at dette skyldes sparetiltag i den primære ejerforening. Desværre var forsøget ikke gået så godt og flere klagede over manglende varme grundet den kolde sommer. Varmen blev herefter tilsluttet, men det tog desværre 2-3 uger for at finde den korrekte indstilling.

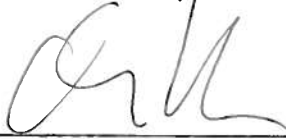
Sidsel kunne ligeledes oplyse, at borerer var blevet sløffet. Dette betyder at der ikke skal laves miljømålinger herpå. Bestyrelsen er pt. i gang med undersøgelse af samme omkring elevatormålingerne.

Lyneborggade har oplevet tyveri flere gange fra kælderen.

Afslutningsvis var der ønsker fra parkeringsplads lejerne omkring cykler i anlægget. Husk at parkere cyklerne indenfor stregerne, således at bilerne kan komme ud.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger under eventuelt, og dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenen var udtømt kl. 21.15 og kunne takke for god ro og orden.

Risskov, den 11. april 2013



Christina Vester  
Dirigent og referent

12/4-2013



Jesper Faurby  
Fungerende formand

## Formandsberetning til ordinær generalforsamling d. 9/4-2013

### Bestyrelsens arbejde i 2012

Bestyrelsens primære arbejdsopgave det seneste års tid har været at få afsluttet de igangsatte arbejder som var et resultat af 5 års gennemgangen.

Arbejderne bestod i:

- Udbedring af facadepartier
- Udbedring af afløb fra altaner
- Gulvreparationer
- Dokumentation for transformatorer til spot
- Indstilling og dokumentation af gulvvarmeanlæg

Bestyrelsen har henover vinteren udarbejdet illustreret informationsblade til håndtering af varmesystemet som opfølgning på rådgivers gennemgang. Dette lader til at have virket, da antallet af henvendelser siden har været nul.

Ovenstående arbejder er nu alle afsluttet fra foreningens side.

Bestyrelsen arbejder dog fortsat på en tilfredsstillende og permanent løsning for udbedring af vibrationsgenerne fra tagventilatoren i opgang 23.

### Borde og bænke

På beboeres opfordring er der indkøbt borde og bænke til baggården. Gør endelig brug af dem henover sommeren.

### Husorden

Bestyrelsen har henover vinteren gennemgået foreningens husorden. Dels har der været et ønske om at tilføje nogle elementer til husordenen som ikke var indtænkt da byggeriet var færdigt. Dels har bestyrelsen ønsket at forenkle husordenen generelt. Revisionen er stillet som bestyrelsesforslag til generalforsamlingen.

### Bestyrelsens situation

Efter forrige ordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med følgende 5 medlemmer:

- Michael Dynnweber Grønlykke (formand, og tillige repræsentant i ejerforening og grundejerforening)
- Jesper Daugaard Faurby
- Sidsel De Linde (tillige repræsentant i ejerforening og grundejerforening)
- Lisbeth Mariegaard
- Rune Lyster

Bestyrelsen er i starten af 2013 blevet reduceret idet vores formand er flyttet til Grønland med familien i 14 måneder. Formandskabet har frem til generalforsamlingen været varetaget af Jesper Fauerby. Lisbeth Mariegaard har solgt sin lejlighed og udtræder dermed formelt af bestyrelsen.

Rune Lyster modtager genvalg til bestyrelsen. Sidsel De Linde genopstille ikke da hun er flyttet til Jylland. Da den fungerende formand har sat sin lejlighed til salg og fraflytter med stor sandsynlighed indenfor det kommende år, er der tale om at næsten hele den samlede bestyrelse takker af for denne gang, men vil stå til rådighed i en overgangsperiode.

Den nuværende bestyrelse har fungeret over en 4-årig periode, hvor den altovervejende arbejdsopgave har været at føre foreningen igennem 5-års gennemgangen med og mod byggeriets entreprenør. Dette var en lang og til tider hård kamp, som resulterede i et forlig med en kontant udbetaling til foreningen på ca. 950.000 kr. Pengene er efterfølgende blevet brugt på at udbedre alle de gennemgående fejl og mangler der var ved byggeriet, og dette arbejde er nu afsluttet.

I den mellemliggende periode har der ikke været fokus på foreningens virke fremadrettet, hvilket har betydet at bestyrelsen næsten udelukkende har reageret på de sager som er opstået undervejs uden selv at iværksætte projekter. Dette skyldes ikke mindst at de fleste i bestyrelsen er travle familiemennesker. Den glædelige nyhed er, at midlerne fra 5-års gennemgangen har slået rigeligt til. Derfor har foreningen i dag en yderst sund økonomi, som giver visse handlemuligheder.

På denne baggrund ligger der også en naturlig afslutning for denne bestyrelse, som giver mulighed for at nye iderige kræfter kan træde til. Bestyrelsen vil kraftigt opfordre såvel eksisterende som nye beboere der har tid og lyst til at bidrage til foreningen, om at opstille til bestyrelsen for Husforening Syd for den kommende periode og være med til at præge foreningen.

### **Kommende arbejder for bestyrelsen**

På den korte bane forestår der et oprydningsarbejde i kælder og under trapperne i stueetagen. Vi vil gerne opfordre alle beboere til at fjerne ubrugte cykler og genstande fra kældrområdet. Sidste år blev der fjernet 40 cykler fra området til hittegods. En oprydning bør gennemføres årligt.

På lidt længere sigt bør foreningen have udarbejdet en vedligeholdelsesplan der kan udstikke nogle pejlemærker for de udgifter der ligger på mellemlangt og langt sigt. Det har beboere tidligere lagt stor vægt på i forbindelse med køb og salg af lejligheder.

Mere information på hjemmesiden har også tidligere været et mål for bestyrelsen som endnu ikke er afsluttet. Dette vil både være til glæde for beboerne og bestyrelsen. Vi vil opfordre folk til at bruge hjemmesiden.

Derudover bør det være op til en ny bestyrelse at tage debatten om, hvad der skal ske fremadrettet i foreningen. Ikke mindst om der skal kastes energi i anlægsprojekter. Som eksempler kunne nævnes:

- Forhold for cykelparkering på området og i kælderen
- Forbedring af området omkring skraldecontainere og storskrald
- Forvaltning af den fælles tagterasse
- Bedre rammer for udnyttelsen af baggården.

Afslutningsvis vil vi sige tak til Michael Dynnweber for hans store og energiske arbejde som formand. Desuden tak til øvrige afgående bestyrelsesmedlemmer for deres indsats.

