

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

Tid: Onsdag den 11. januar 2012 kl. 19.00

Sted: Kvarterhuset, salen, 4. 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	Ole Bernhard	92
5	Irina Leivsgard	86
6	Mikkel de Linde, iflg. fuldmagt	90
7	Kristoffer de Linde, iflg. fuldmagt	86
11, 12, 15, 16		
17, 20, 23, 27		
35, 40, 41, 51		
53, 56, 60, 61		
62, 67, 69, 70		
71	Ejendomsselskabet Sadolinparken 1 A/S	1.652
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
33	Maibritt Christensen/Kent Nygaard	80
38	Flemming Olsen, iflg. fuldmagt	81
39	Judith Johansen, iflg. Fuldmagt	88
44	Sidsel de Linde	82
45	Palle Christiansen/Dorthe Bregnvig	89
46	Hanne Poulsen/Jimmy H. Andersen	148
47	Anne Skirl/Torben Kjærsgaard	69
55	Lisbeth Mariegaard	105
58	Morten Seligmann	86
64	Martin Larsen	74
65	Lars Dyrhagen/Vaso Vukovic	106
68	Maria og Jens Peter Holst Lauritsen	90
		<u>3.798</u>



Fra Lautrup Ejendomsadministration A/S deltog Peter Lautrup (PL).

Som observatører deltog Tanja og Mikkel Orlovski, som pr. 15.1. 2012 har købt Lyneborggade 29, 3.tv.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Disponering af midler fra 5-års gennemgang.
3. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

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

PL konstaterede herefter, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i den forbindelse blev noteret, at ejerforeningen var repræsenteret ved et fremmøde på 3.798/6.110 af det samlede fordelingsstal og 45 lejligheder ud af i alt 73.

Ad 2. Disponering af midler fra 5-års gennemgang

Ejerforeningens formand, Michael Dynweber, redegjorde og motiverede behørigt for det fremsatte forslag på dagsordenen.

Formanden berettede således om den gennemførte 5-års gennemgang og resultatet deraf. 5-års gennemgangen blev gennemført i foråret 2011, hvor de respektive ejere forinden fik udsendt skemaer, som kunne udfyldes med evt. fejl og mangler. Disse skemaer, som blev indsamlet, blev således inddraget ved gennemgangen af ejendommen og de enkelte lejligheder.

Den udførende entreprenør valgte at afvise mange af de anførte mangler, men accepterede samtidig rettigheden af en række gennemgående klagepunkter – herunder manglende varmestyring og regulering i lejlighederne, træk fra fodlister, gulvsprækker og placering af svagstrømsinstallationen.

Resultatet af 5-års gennemgangen mundede ud i en dialog mellem bestyrelsen og entreprenøren, som bestemt ikke var enige – særligt omkring de konstaterede problemer med træk ved afgrænsning af gulvene.

Et uvildigt syn og skøn af "trækproblematikken" viste entydigt, at konstruktionen af disse uden tvivl gav problemerne.

Det har været et meget hårdt forløb, idet KPC som entreprenør har forsøgt at forhale sagen.

Ved et groft skøn ville en udbedring af de anførte mangler beløbe sig til 1,3 million, men netop på grund af uenigheden med den udførende entreprenør, ville der ved prissætningen være et stort spænd i forhold til det beløb, man mindst ville kunne forvente udbetalt i erstatning.

Derfor var der lagt op til en forligsmæssig løsning.

Det indgåede forlig udgjorde i alt kr. 956.000, hvilket beløb er udbetalt til ejerforeningen for dennes frie anvendelse.

På generalforsamlingen blev der udtrykt stor anderkendelse af bestyrelsen og ikke mindst formanden Michael Dynwebers arbejde for bedst muligt at varetage foreningens interesser, idet det indgående forlig samtidig blev anderkendt.

Formanden afsluttede sit indlæg med bestyrelsens forslag om, at anvendelsen af den af entreprenøren givne erstatning først og fremmest skal anvendes til udbedring af de problemer, der er med træk ved gulvene.

Et overskydende beløb vil herefter – efter bestyrelsens opfattelse – skulle anvendes på de øvrige konstaterede mangler, der kan karakteriseres som et fælles problem.

Bestyrelsesmedlem Jesper Fauery supplerede formandens indlæg med netop at pointere, at foreningen ikke er forpligtet til at udbedre anførte mangler i de enkelte lejligheder, som ikke kan konstateres som et fælles problem.

Bestyrelsesmedlem Rune Lyster afrundede indlægget med en gennemgang af varmeproblematikken, herunder den konstaterede fejlkodning på de enkelte termostater.

Normalt er udbedring af mangler på termostater ejers eget problem, men netop i dette tilfælde skal der ske et fælles tiltag, idet termostaterne ikke fra starten af har været kodet rigtigt.

Indlægget gav efterfølgende anledning til en debat blandt de fremmødte – særligt omkring anvendelsen af midlerne og betydningen for de enkelte ejere, uanset om manglerne måtte være mere eller mindre udtalt i de enkelte lejligheder.

En enig forsamling gav herefter bestyrelsen mandat til at anvende den modtagne erstatning fra entreprenøren i overensstemmelse med det forelagte forslag, hvor der først og fremmest skal ske udbedring af de mangler, der knytter sig til "trækproblematikken" samt justering af varmeanlægget.

I det tilfælde, hvor der måtte være penge til overs, vil en beslutning om disponering af disse midler blive drøftet og besluttet på førstkomende ordinære generalforsamling, hvor det samtidig forventes en afrapportering omkring arbejdet med udførelse af de mangler, der jfr. ovenstående er besluttet gennemført.

Ad 11. Eventuelt.


Dette punkt på dagsordenen gav traditionen tro anledning til almindelig drøftelse omkring fremtidige ønsker og tiltag på ejendommen. Herunder skal bl.a. nævnes:

- P-kælderen har været ude af drift, idet motoren flere gange "er stået af".
- Der er ønske om orientering/info i det omfang, hvor der sker elevatorstop.
- Problemer med lys i opgang og kælder, der er tændt unødvendigt.
- Ved fjernelse af alger skal dette ske samtidig for at give en bedre løsning. Viceværten er behjælpelig hermed, og det er derfor nødvendigt at koordinere dette med ham.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger, og dirigenten kunne herefter konstatere, at dagsordenen var udtømt kl. 20.30 og kunne takke for god ro og orden.

Århus den 7. februar 2012

Peter Lautrup
Dirigent og referent



Michael Dynnweber
Formand