



År 2014, tirsdag den 22. april kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos E/F Husforening Syd i Cafélokalet på Kofoeds Skole.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Godkendelse af årsregnskabet 2014, se vedlagte.
4. Godkendelse af budget 2014. Bestyrelsen foreslår uændret fællesbidrag.
5. Indkomne forslag:
 - a. Forslag om sommerlukning af gulvvarme, bilag A
 - b. Forslag om markiser på altaner, bilag B
 - c. Forslag om opsætning af hæk, bilag C
 - d. Forslag om ekstra cykelparkering, bilag C
 - e. Drøftelse om udnyttelse af "hullet", bilag D
 - f. Forslag om indhegning af renovationsområde, bilag E
6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år af gangen:

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Rune Lyster, Henrik Andersen, Laura Clemmensen, Tariq Choudhry og Nora Badawi.
7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Tariq Choudhry og Rune Lyster
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Der var repræsenteret 34 ud af 73 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 2831/6092, heraf 7 ejere med et fordelingstal på 588 ved fuldmagt.

Endvidere deltog administratorerne Janne Jensen og Lea Dyrting fra CEJ Ejendomsadministration A/S.



Ad 1. Valg af dirigent og referent

Administrator Janne Jensen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog sig selv som dirigent og Lea Dyrting som referent. Forsamlingen havde ingen indvendinger.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, for de punkter som var på dagsordenen.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Formandens beretning var blevet omdelt til ejerne inden generalforsamlingen. Formand, Henrik Andersen, gennemgik kort beretningen.

En ejer stillede spørgsmål til, hvorfor 3E var blevet valgt som elevatorfirma, og om de i så fald tilbyder den samme service som den tidligere leverandør. Bestyrelsen forklarede, at de havde hentet tilbud fra flere leverandører i forbindelse med, at foreningens elevatorer er blevet fornyet med GSM (mobiltelefoni). 3E gav det bedste tilbud på opgaven, og vil fremover også stå for udkald. Der blev desuden spurgt til, hvad proceduren er, når elevatoren er i stykker. Bestyrelsen forklarede, at bestyrelsen eller viceværten skal godkende, at elevatorfirmaet kommer ud og kigger på elevatoren, når den f.eks. er gået i stå. Hvis man tager direkte kontakt til 3E, vil de selv sørge for, at få bestyrelsen eller viceværten til at godkende et udkald.

Fra 1. april 2014 vil Filippinsk Rengøring stå for rengøring af ejendommen. En ejer gjorde bestyrelsen opmærksom på, at den tidligere trappevask, AllRemove, var dygtig til at vedligeholde ejendommens terrazzogulve og at den nye trappevask skal være klar over, at gulvene kræver en særlig behandling.

Der var et par bemærkninger til det varmeproblem, som man havde haft i nogle opgange. Alle var frustrerede over, hvor lang tid det tog at finde årsagen til problemet. Bestyrelsen forklarede, at det også for dem, havde været et frustrerende forløb, og at de havde haft flere fagfolk på opgaven, som ikke kunne identificere problemet. Årsagen blev i sidste ende fundet, og problemet er blevet løst.

Bestyrelsens årsberetning gav ikke anledning til yderligere spørgsmål, hvorfor den blev taget til efterretning.



Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2013.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2013, der udviste et overskud på kr. 130.714 kr. Overskuddet var overført til egenkapitalen.

Der var i regnskabsåret 2013 brugt en del penge på elevator, dørtelefon samt det tidligere omtalte varmemproblem. Der havde desuden været en udgift til tab på debitorer, da man havde været nødt til at afskrive et tilgodehavende, som en tidligere ejer skyldte foreningen. Fremover vil vand- og varmeregnskabet følge lejligheden og blive afregnet til den, der ejer lejligheden, når regnskabet afregnes dvs. foreningen vil ikke fremover tabe penge på fraflyttere, som ikke betaler deres vand- og varmeregning.

Efter et par opklarende spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af budget 2014. Bestyrelsen foreslår uændret fællesbidrag.

Dirigenten forklarede, at fællesbidraget til E/F Sadolinparken var sat ned i det kommende regnskabsår. Dette vil i praksis betyde, at pengene vil blive i ejer- og andelsboligforeningen i stedet for, at pengene ligger i de to foreningers overbygning. Dette ligger til grundlag for, at Husforeningen Syd har valgt at fastholde ejernes fællesbidrag.

På udgiftssiden er revisors honorar blevet sat op, da revisor fremover får et større ansvar i forbindelse med aflæggelse af regnskabet. Dirigenten forklarede, at det er vigtigt, at revisor tager et større ansvar ved udarbejdelse af regnskabet, da han er dækket af sin arbejdsgivers ansvarsforsikring, hvis han skulle lave fejl i regnskabet.

Man har tidligere haft mange udgifter til udarbejdelse af miljørapporter, men da de seneste målinger har været i ejendommens favør, skal der ikke fremover afsættes ekstraordinære beløb til denne post i regnskabet.

Der er en mindre difference i ejernes fordelingstal, som vil blive rettet på opkrævningerne pr. 1. juni 2014.

Bestyrelsen forklarede, at budgettet er fastsat ud fra et forsigtighedsprincip og at foreningen er godt rustet til 2014.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 a. Forslag om sommerlukning af gulvarme

Bestyrelsen forklarede forslaget, som går ud på at lukke for gulvarmen i sommerperioden. Lukningen vil medføre en estimeret besparelse på 45.000 kr. årligt.



En ejer roste bestyrelsens tiltag om at nedbringe foreningens udgifter. Flere beboere var bekymrede for, at lukningen ville medføre, at ventilerne sætter sig fast og at det bliver et problem, når der åbnes for varmen igen. Bestyrelsen supplerede med, at lukningen skal ses som et forsøg og at foreningen må evaluere, når forsøget er gennemført. Det blev diskuteret, hvorvidt det i stedet skulle være op til den enkelte, at nedbringe sin varmeregning ved at skrue ned for varmen i lejligheden og flere mente, at besparelsen i virkeligheden ikke var særlig stor for den enkelte ejer.

Forslaget blev herefter forkastet med et overvældende flertal.

Ad 5 b. Forslag om markiser på altaner

Forslagsstiller uddybede forslaget. Han bor på 3. sal og har ikke fuldt ud glæde af lejligheden, da det hurtigt bliver for lyst og for varmt indenfor. Forslaget omfatter kun de øverste lejligheder og det skal være frivilligt om beboerne ønsker en markise og de skal selv afholde udgiften til både anskaffelse og den løbende vedligeholdelse. Dirigenten gjorde opmærksom på, at projektet med markiser også skal godkendes af andelsboligforeningen.

En ejer understregede, hvor vigtigt det er, at konstruktionen kan holde til den markise, som den enkelte eventuelt vælger at anskaffe.

Forslagsstiller vil arbejde videre med et mere konkret forslag, som kan tages op på en senere generalforsamling, da der blandt de fremmødte var en positiv stemning for markiser.

Bestyrelsen supplerede med, at man gerne må sætte solfilm på vinduerne.

Ad 5 c. Forslag om opsætning af hæk på græsset

Forslagsstiller uddybede sit forslag. Han følte sig på nuværende tidspunkt ikke tryk ved at sende sin datter ned i gården og lege, da det er et stort problem med løsgående hunde.

Dirigenten forklarede, at andelsforeningen også skal høres, hvis der skal etableres en hæk eller andre former for indhegning. Derefter skal foreningen have grundejerforeningen med i beslutningen og i sidste ende er lokalplanen afgørende for, hvad der må etableres i området. Dirigenten mente, at det ville blive svært at afskærme området, da lokalplanen lægger op til, at området skal være åbent.

Forslagsstiller vil til næste generalforsamling arbejde videre med et mere begrænset oplæg, som tager bedre hensyn til lokalplanen.

Ad 5 d. Forslag om overdækket cykelparkering på gårdsiden foran stuelejlighederne



Flere ejere fra stuelejlighederne udtrykte utilfredshed over, at der skulle være cykelparkering foran deres vinduer.

Bestyrelsen mente, at det har taget overhånd med cykler og at folk er dårlige til at tage hensyn til hinanden. Det er viceværtens opgave at holde justits på området. Der blev opfordret til, at beboerne holder på skrå med deres cykler, så der er plads til flere cykler og beboerne bedes overholde de afmærkede linjer til cykelparkering. Der blev desuden talt om, at foreningen kan vælge at nedlægge cykelparkeringen og i stedet leje dem ud som parkeringspladser. Der er i øjeblikket venteliste på ejendommens parkeringsplader.

Dirigenten satte forslaget til afstemning for at lodde stemningen, men understregede, at forslaget ikke kan vedtages, da foreningen ikke ved, hvad projektet kommer til at koste. 11 ejere stemte for mens et overvældende flertal stemte imod.

Ad 5 e. Forslag om udnyttelse af "hullet"

Bestyrelsen lagde forslaget op som en brainstorm mellem de fremmødte om, hvad "hullet" mellem de to foreninger kan bruges til. Forsamlingen diskuterede bl.a., at området kan bruges som en blomsterpark, et udendørs fitnessområde eller som petanquebane. Man blev dog hurtigt enige om, at "hullet" kan løse det tidligere nævnte problem med mangel på cykelparkering og der skal arbejdes videre med et konkret forslag, som kan præsenteres på næstkommende generalforsamling.

Ad 5 f. Forslag om indhegning af renovationsområdet

Som udgangspunkt gik forslaget ud på, at foreningen ønsker at etablere en indhegning rundt om renovationsområdet. Bestyrelsen forklarede, at de efter at have udsendt det oprindelige forslag, er blevet gjort opmærksomme på, at området, som renovationsområdet ligger på, ejes af Byggeselskabet Mogens De Linde, og at foreningen er blevet mødt med følgende 2 krav for at få lov til at indhegne renovationsområdet:

- 1) Ejerforeningen sikrer, at der ikke vindes hævd på arealet
- 2) Der ønskes et mageskifte mellem en del af matrikel 4512 og matrikel 633, således at ejerforeningen "bytter" jord med Mogens De Linde.

Kristoffer De Linde, som er beboer i ejendommen og samtidig ansat i Byggeselskabet Mogens De Linde, forklarede, at de overvejede at bruge jordstykket, som man vil bytte med ejerforeningen, til at anlægge et punkthus, men understregede, at intet er fastlagt endnu, og at de gerne ville høre forsamlingens holdning til mageskiftet.



Tillægget til forslaget gav anledning til en spørgsmål fra de fremmødte om hvad der skulle besluttes på generalforsamlingen. Bestyrelsen fastslog, at generalforsamlingen ikke skulle beslutte et mageskifte, og at der efterfølgende vil blive holdt en ekstraordinær generalforsamling, hvis der skal besluttes et mageskifte. Bestyrelsen pointerede desuden, at punkthuset kræver et ændring af den nuværende lokalplan.

Bestyrelsen opfordrede ejerne til at videregive sine holdninger til områdets udvikling via Københavns Kommunes igangværende for-høring for områdets kommuneplan, der sætter rammerne for områdets lokalplan. For-høringen løber indtil den 30. april 2014, og der er tale om en længerevarende proces med flere høringer før der besluttes, om der skal ændres i lokalplanen..

Efter en vejledende afstemning, besluttede forsamlingen at lade forslaget ligge, indtil der er klarhed om, hvad der kommer til at ske med lokalplanen.

Ad 6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 suppleanter, der vælges for 1 år af gangen

Henrik Andersen, Laura Clemmensen og Nora Badawi ønskede at genopstille til bestyrelsen. Jørgen Heiduk Tetsche og Jesper Lund Jørgensen opstillede til bestyrelsen, hvorfor alle de opstillede blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Henrik Andersen som formand og Laura Clemmensen som næstformand.

Som suppleanter valgtes Rasmus Melgaard Hansen og Mikkel Hougaard Orlovskå.

Ad 7 Valg af repræsentanter til den primære ejerforening

Det blev vedtaget, at de 5 medlemmer i bestyrelsen internt afgør, hvem der skal repræsentere foreningen i den primære ejerforening.

Bestyrelsen har efterfølgende meddelt, at Henrik Andersen og Jesper Lund Jørgensen skal være foreningens repræsentanter i ejerforeningen.

Ad 8 Valg af revisor

Foreningen har tidligere benyttet sig af John Sørensen, som nu er ansat hos Beyerholm Revision. Forsamlingen valgte at genvælge John Sørensen som revisor.



Ad 9 Eventuelt

Bestyrelsen er blevet kontaktet af ejendommen 70 A, som har spurgt om de ønsker at lave et fælles svar til ændringerne i lokalplanen. Forsamlingen blev spurgt om, hvad de mente, der var i Husforening Syds bedste interesse. Der var bred enighed om, at ejerne er imod, at der etableres en satellitbygning på området. Bestyrelsen blev bedt om at arbejde videre med 70 A om en koordineret indsats vedrørende lokalplanen, og der var en positiv holdning til, at det kommer til at kræve juridisk assistance, som ejerforeningen skal betale for.

To ejere gjorde opmærksomme på, at foreningen har en Facebook-side, som kan bruges til uformel kontakt mellem ejerne. Siden er kun for ejere i foreningen og administreres ikke af ejendommens bestyrelse. Det blev understreget, at det er en uformel side og at det ikke er et officielt forum. Hvis beboerne har info til bestyrelsen, skal det fortsat gå igennem foreningens hjemmeside og mail.

En ejer spurgte til muligheden for at etablere en keylock, så f.eks. Årstiderne kan få adgang til opgangene. Man har valgt ikke at have en keylock, da koden nemt gives videre. Der er i stedet mulighed for, at man hos administrator, Janne Jensen, kan bestille en nøgle, som kun virker til opgangen.

En ejer oplevede problemer med kælderdørene, som larmer og der blev spurgt til om der er nogen mulighed for lyddæmpere.

Flere ejere havde oplevet af lyset udenfor, som er styret af en timer, er tændt på mærkelige tidspunkter af døgnet. Dirigenten lovede at kontakte Grundejerforeningen herom.

Sidste kommentar fra forsamlingen var ros fra en ny-tilflyttet ejer, som roste de mange besparelser, som bestyrelsen har gennemført. Et forslag til næste år var, at man præsenterer sig selv, når man siger noget på generalforsamlingen, så de nye ansigter har mulighed for at lære naboerne bedre at kende.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 8/5 - 2014

Som dirigent

Janne Jensen

Som formand

Henrik Andersen

11. marts 2014

Formandsberetning til ordinær generalforsamling 2014

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Den valgte bestyrelse (Bestyrelsen) så efter generalforsamlingen således ud

Jesper Faurby [JF]

Rune Lyster [RL]

Henrik Andersen [HA]

Tariq Choudhry [TC]

Nora Badawi [NB]

Laura Clemmensen [LC] (Suppleant)

Torben Kjærsgaard [TK] (Suppleant)

Bestyrelsen konstituerede sig på følgende måde:

Formand: HA

Næstformand: RL

I løbet af året overgik LC til bestyrelsesmedlem grundet JFs fraflytning.

Bestyrelsen arbejde i 2013/2014

Bestyrelsen har i det forgangne år haft fokus på især to områder: udarbejdelse af vedligeholdelsesplan og generel gennemgang af de faste udgifter. Gennemgangen af de faste udgifter har ført til en række tiltag, som vil forbedre foreningens allerede sunde økonomi. Af gennemført arbejde ønsker bestyrelsen af fremhæve følgende:

1) Godkendelse af elevatorer

Elevatorerne i opgang 21, 23 og 25 kunne ikke godkendes pga. et lovkrav omkring direkte adgang til hele elevatorsystemet, som ikke var opfyldt. Ejerne af penthouselejlighederne i 21, 23 og 25 har givet tilladelse til at foreningens elevatorfirma må rekvirere en låsesmed i tilfælde af, at ejeren ikke er hjemme, og personer sidder fast på øverste etage. Beboernes tilladelse vil gøre det muligt, at opnå godkendelsen, som vil reducere antallet af kontrolbesøg fra 12 til 4 om året og dermed foreningens udgifter.

2) Investering i nye elevatortelefoner og nyt elevatorfirma

Bestyrelsen har vedtaget, at investere 50 t.kr. i skift af fastnetlinjer med GSM (mobiltelefoni) i foreningens 7 elevatorer med virkning fra 1. april 2014. Der blev indhentet tilbud fra 4 forskellige leverandører (inkl. OTIS), der blev sammenlignet på udskiftningsomkostninger, alarmabonnement og administration, lovpligtige eftersyn og udkaldspriser (planlagt og ikke-planlagt vedligehold). Det bedste samlede tilbud kom fra firmaet 3E Elevator, der tilbød alarmabonnement og administration inkl. ubegrænset telefoni for 15. t.kr. om året. Investeringen medfører en årlig besparelse på ca. 19 t.kr., og er således tjent hjem på under 3 år. 3E Elevator vil grundet deres markant lavere udkaldspriser også stå for udkald og vedligehold fremadrettet. OTIS vil fortsat stå for de lovpligtige eftersyn, da foreningen er bundet til kontrakt frem til juli 2015.

3) Nyt rengøringsfirma til trappevask

Bestyrelsen har vedtaget at skifte rengøringsfirma fra AllRemove med virkning fra 1. april 2014. Der blev indhentet tilbud fra 4 forskellige virksomheder (inkl. AllRemove) og valget faldt på Filippinsk Rengøring Service, der også vasker trapper hos andelsboligforeningen. Skiftet medfører en årlig besparelse på ca. 45 t.kr. svarende til over en halvering af udgiften.

4) Genforhandlet kontrakt med CEJ på ejendomsadministration

Bestyrelsen vedtog, at fastholde CEJ som foreningens administrator. Der blev indhentet flere tilbud og CEJ sænkede sin pris for at matche de andre tilbud. Dette har medført en årlig besparelse på ca. 17 t.kr.

5) Ny vicevært

Bestyrelsen vedtog, at Erhvervsservice Sjælland overtager viceværtsfunktionen fra TL Gruppen pr. 1. marts 2014. Der blev indhentet tilbud fra 3 forskellige virksomheder (inkl. TL Gruppen). Erhvervsservice Sjælland, der også anvendes af andelsboligforeningen, blev valgt ud fra bedre pris, kendskab til ejendommen og bedre telefontider (hverdage 7-16).

6) Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen vedtog at bruge 25 t.kr. på at få udarbejdet en tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen udstikker pejlemærker for fremtidige udgifter og behovet for opsparing. Den vil også blive anvendt i forbindelse med salg af lejligheder i ejendommen, da flere købere lægger vægt på, at der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Det konkluderes i tilstandsvurderingen, at bygningen overordnet fremstår i fin stand. Den er opført i 2006, og alle bygningsdele er derfor forholdsvis nye med lang resterende forventet levetid. Foreningens økonomi er meget sund, og med det nuværende fællesbidrag er der ikke udfordringer med at dække de forventede udgifter.

7) Varmeproblemer

Der har henover vinteren 2013/14 været problemer med varme i opgang 31 og 33. Da problemerne tog længere tid at identificere, vedtog bestyrelsen at købe 4 varmeapparater til udlån til de mest berørte lejligheder. Bygningens varmepumpe var mistænkt, men blev fundet fejlfri af en tekniker fra Grundfos. Problemerne drejede sig om automatiske luftudladere, der trængte til udskiftning, ventiler i kælderen, der af forskellige årsager var blevet lukket for, og et kabelejerør, som var tilstoppet sådan at ventilen lukkede. Problemerne er nu løst.

8) Vandproblemer

I februar 2014 gik et afløbsrør under en køkkenvask løs, og underboere har haft vand sivende ned fra loftet. Skaden blev hurtigt opdaget og meldt til bygningens forsikringsselskab, som dækker skaden og tager sig af udbedringen. Desværre dækker forsikringen ikke udkald til VVS, da der er tale om synlige rør, og foreningen har derfor dækket disse udgifter. I forbindelse med undersøgelsen af det nedsivende vand blev det desuden opdaget, at en taghætte var blæst af. Dette er ligeledes meldt til bygningens forsikringsselskab, som dækker reparationen.

Opgaver for kommende bestyrelse

- Udfærdige oversigt over kælderrummene og deres ejerskab.
- Undersøge mulighed for at spare penge på elektricitet. Der er stillet forslag om flere initiativer, hvori den kommende bestyrelse kan tage sit udgangspunkt.
- Få installeret stophaner til opgang 33 (der som eneste opgang ikke har sådanne) i tilfælde af, at der opstår behov for at undersøge rørene. Dette arbejde bør udføres i en varm måned, da hele systemet skal tømmes for vand før installation.
- Følge udarbejdet vedligeholdelsesplan.