



E/F Husforening Syd

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Onsdag den 27. april kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling hos E/F Husforening Syd Kvarterhuset, Verdensrummet, Jemtelandsgde 3, 2300 København S

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Godkendelse af årsregnskabet 2015, se vedlagte.
4. Godkendelse af budget 2016. Bestyrelsen foreslår uændret fællesbidrag.
5. Indkomne forslag: Ingen indkomne.
6. Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer og 1-2 Suppleanter, der vælges for 1 år af gangen:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche, Laura Clemmensen, Jóhann Marion Jóhannsson og Nora Badawi.
7. Valg af repræsentanter til den primære ejerforening:
Nuværende bestyrelsesmedlemmer:
Jørgen Heiduk Tetsche og Laura Clemmensen
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Der var repræsenteret 25 ud af 73 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 2.076/6.092.

Endvidere deltog foreningens administrator Janne Jensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagordenen, samt at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Formandens beretning var blevet udsendt til ejerne sammen med indkaldelsen.

Da Henrik Andersen havde solgt og var fraflyttet, havde bestyrelsen konstitueret sig med Laura Clemmensen som ny formand.

Formand Laura Clemmensen gennemgik kort beretningen og supplerede den med, at der jo som alle nok havde opdaget, var fuld sving i udskiftningen vand- og varmemålere i alle lejlighederne. Bestyrelsen håbede, at det forløb uden alt for mange gener for ejerne.

Som de fleste nok havde set, var forslaget til den nye lokalplan kommet. Bestyrelsen opfordrede alle ejerne til at deltage i møderne og komme med høringsvar til planen.



Bestyrelsen mindede endnu engang om, at der ikke må skrues mv. på ventilerne i kælderen til varmeanlægget. Anlægget er meget følsomt, og det tager tid at regulere det tilbage til optimal funktion. Derfor ville der også indenfor kort tid blive sat afskærmning op, så kun viceværten og foreningens vvs'er kan komme til installationerne.

Sidst lød der et stor tak til de beboere, som havde hjulpet med forskønnelsesprojektet af bede mv på brandveje – tak for indsatsen.

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

Ad 3. Godkendelse af årsregnskabet 2015.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015, der udviste et overskud på 75.137 kr. Underskuddet var overført til egenkapitalen.

Der var i regnskabsåret 2015 brugt en del penge istandsættelse af fællesdøre og ikke mindst duebekæmpelse, som vil forsætte.

Efter et par opklarende spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af budget 2016. Bestyrelsen foreslår uændrede fællesbidrag

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016. Der var budgetteret med fællesbidrag på 1.160.235 kr. og udgifter på 1.151.160 kr.

I budgettet for 2016 er der udover 150.000 kr. til almindelig løbende vedligeholdelse også afsat penge til ekstra duesikring og inddækning af ventilerne i kælderen.

Efter et par opklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt vedtaget.

Ad 5 Indkomne forslag

Der var ingen forslag.

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

Laura Clemmensen, Jørgen Heiduk Tetsche, Jóhann Marion Jóhannsson og Nora Badawi ønskede at genopstille til bestyrelsen. Desuden opstillede Thorbjørn Pasgaard.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Laura Clemmensen som formand og Jóhann Marion Jóhannsson som næstformand.

Som suppleant valgtes Michael Eschelund og Asger Michelsen.



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 Laura Clemmensen og Jóhann Marion Jóhannsson skal være foreningens repræsentanter i ejerforeningen.

Ad 8 Valg af revisor

Foreningens revisor Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

Britta Keller spurgte til etablering af glas i de delvis åbne depotrum, hertil svarede bestyrelsen, at de og viceværten var i gang med at kigge på en fælles løsning på problemet.

Fra Anja Dige blev der spurgt til, om der var andre ejere, som havde problemer med gulvvarmen, dens termostater og ventiler.

Blandt de fremmødte ejere var der en livlig debat, da der var en hel del af ejerne, som havde behov for service mv. af deres gulvvarme. Der blev fra bestyrelsen opfordret til, at en af ejerne meldte sig til at stå for en koordinering, da det er inde i de enkelte lejligheder og dermed et ejer problem.

Følgende blev ligeledes bemærket under eventuelt:

- Den primære kontakt mellem ejere og bestyrelsen er på foreningens mail.
- Cykler, opfordring til at alle overholder de parkeringsregler og zoner, som er i P-kælderen. Stil cykler skråt, så der kan stå flere på pladsen i kælderen.
- Det er snart tid for igen at lave en cykeloprydning.
- Der er steder, hvor der er problemer med sølvfisk. Ejere er velkommen til at melde tilbage til bestyrelsen, så de kan få et overblik.
- Er der problemer med hængslerne på dørene til depotrummene i kælderen, kan ejerne kontakte viceværten, som har mulighed for at udskifte dørene.
- Træk i lejligheden skyldes at bygningen er bygget så tæt, at der opstår undertryk i lejligheden på grund af ventilationen mv. Det kan løses ved at åbne ventilerne i vinduerne, det udligner trykforskellen.
- Opfordring til at alle tjekker de fugtmålere, som bør ligge i teknikrummet. De skal have nye batterier på samme måde som brandalarmer. Det er vigtigt, at de fungerer, da de kan opdage, hvis der er brud på rør, så det kan udbedres, før der kommer vandskader. Er fugtmåleren væk, bør ejeren selv anskaffe en ny.
- Opfølgning på udenomsbelysningen. Den fungerer ikke optimalt og lyser på mange forskellige tidspunkter og ofte ikke når der er behov for det.
- Ros til foreningens hjemmeside.

Der var herefter en generel drøftelse af lokalplansforslaget for området. Bestyrelsen opfordrede igen alle til at sende høringssvar og deltage i møderne. Havde beboerne idéer og input til foreningens høringssvar, var alle velkommen til at sende det til bestyrelsesmailen, så bestyrelsen kan gå videre med det og tage det med i foreningens svar.

Da der ikke var mere til eventuelt og ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 28/4 - 2016

Som dirigent



Janne Jensen

Som formand



Laura Clemmensen

1. april 2016

FORMANDSBERETNING TIL GENERALFORSAMLINGEN 2016

Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Henrik Andersen (formand til 29. februar 2016)

Laura Clemmensen (formand fra 1. marts 2016)

Nora Badawi

Jørgen Heiduk Tetsche

Jóhann Marion Jóhannsson

Jesper Lund Jørgensen (suppleant)

Bestyrelsens arbejde i 2015/2016

Der har ikke været de store projekter i 2015. Bestyrelsen har i årets løb især brugt tid på drift og vedligeholdelse, reparationer og udbedring af praktiske forhold. Bygningen er nu 10 år gammel, og det bliver tydeligere, hvor der er svagheder og brug for udbedringer.

Udskiftning af energi- og vandmålere forår 2016

Bestyrelsen besluttede i marts måned 2015 at udskifte alle foreningens vand- og energimålere. Baggrunden var, at målerne nærmede sig en alder (9-10 år), hvor både de og batterierne burde udskiftes. Dette kunne kombineres med at skifte til en måler type, der kan fjernaflæses, og dermed betyde mindre gene for beboerne og en halvering af den årlige udgift til vand- og varmeaflysning (ca. 40.000). Det blev samtidig besluttet at skifte til målerfirmaet Brunata. Der blev allerede afsat penge til udskiftningen på budgettet for 2015. Udskiftningen gælder både Husforening Syd og andelsforeningen og er i skrivende stund planlagt til at foregå 19.-28. april 2016 for Husforening Syds vedkommende. Udskiftningerne i de enkelte lejligheder bliver varslet både ved opslag og i brev til de enkelte lejligheder. Det er VIGTIGT, at der er adgang til lejlighederne på de aftalte dage. Ved udlejning, er det ejers ansvar, at der sikres adgang til lejlighederne. Ud over en fælles opsamlingsdag vil der blive opkrævet gebyr ved ekstra individuelle udkald.

Kælderport

Der har i løbet af året været en del uregelmæssigheder på den centrale port til parkeringskælderen. Porten har flere dage stået åben natten over. Enkelte cykler er meldt stjålet. Porten er nu repareret. Vi afprøver et nyt firma til service. Uregelmæssigheder skal fortsat meldes til viceværten.

Kælderdøre

Justering af dørene ned til kælderområdet har stået på i hele 2015. Problemet er en oprindelig underdimensionering af hængsler og dørpumper ift. de meget tunge metaldøre. En smed har af flere omgange arbejdet på at forstærke hængslerne, sætte støddæmpere på og skifte et par af dørpumperne. Dette burde nu være udbedret. Bestyrelsen holder øje med dørene, der også påvirkes af årstidernes skiftet i temperatur og fugtighed.

Duebekæmpelse

Der opleves stigende problemer med dueflokke på sydsiden af de øverste lejligheder i opgang 27-33. Især området omkring den fælles tagterrasse har været plaget. Der er prøvet forskellige indsatser i samarbejde med de påvirkede beboere; fælder, duepigge, stålvire og afspærring af hulrum. Det er ikke tilladt at skyde duerne eller lægge gift. Det er en virkelig træls situation og "duekrigen" er langvarig og kostbar. Der arbejdes videre med både kort- og langsigtede løsninger og alle i beboere i foreningen opfordres til at hjælpe med dagligt at skræmme duerne væk fra deres altaner/terrasser.

BeKey låseordning

Foreningen har lavet en aftale med firmaet BeKey om elektronisk leverandør adgang til hoveddørene. På denne måde undgår vi dels at reklame- og avisbude skal ringe på, og dels at vi skal have fysiske nøgler i omløb. Det er firmaet, der clearer leverandørerne. De har aftaler med bl.a. Årstiderne og hjemmeplejen. BeKey kan kontaktes, hvis man ønsker en ny fast leverandør tilknyttet ejendommen.

Afskærmning af varmekablerne i kælderen

Der har været alt for mange tilfælde, hvor beboere umotiveret skruer på varmeindstillingerne i kælderen. VVS'er må ofte tilkaldes for at tilbageregulere systemet. Udover at det koster mange penge, er det til stor gene for de berørte lejligheder, og der er fare for skader på gulvene ved forkerte temperaturer. Varmesystemet er meget følsomt, og må kun reguleres af vores faste VVS'er. På baggrund af de mange problemer, bliver der i foråret etableret en fysisk afskærmning af varmekablerne. Hvis beboere har brug for at regulere varmen, skal man stadig henvende sig til viceværtten.

Cykelparkering i kælderen

Vi modtager løbende kommentarer om cykelparkeringen i kælderen. Det er ofte svært for bilerne at komme omkring for de parkerede cykler. Vi opfordrer cyklisterne til at tage hensyn til de bilister, der betaler for parkeringen. Der var cykeloprydning over sommeren. Der blev fjernet 15 cykler.

Ny lokalplan med mere byggeri

Et forslag til ny lokalplan for området Holmblad/Sadolin og tilhørende høring er varslet i foråret. Bestyrelsen har løbende fulgt sagen og bl.a. været til formøde om det i regi af Amager lokaludvalg Øst. For vores forening er det interessant, at der forventes en udvidelse af det tilladte byggeareal på byggetomterne i gården. Det vil betyde potentielt mange nye lejligheder og beboere i gårdområdet og deraf følgende aktivitet og parkeringsudfordringer. Der kommer opslag op, så snart høringen igangsættes. Bestyrelsen planlægger at skrive et høringssvar og opfordrer ejerne/beboerne til evt. også at indsende deres egne høringssvar.

-◇-

Bestyrelsen takker alle beboere for et godt år. Vi opfordrer til fortsat at være opmærksomme på, hvad der foregår i ejendommen og på udeområderne og til at melde tilbage til viceværtten og evt. bestyrelsen, hvis der opstår problemer.