

j.nr. 3023/aj

REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING

3. april 2006

i

E/F HUSUMGADE 31 og BJELKES ALLE 34-38B

År 2006, mandag, den 3. april kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38 på Jagtvejens Skole, Jagtvej 34, lokale 60 i kælder, 2200 København N.

Formanden Kasper Jakobsen bød velkommen, og der behandlede herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og referent, og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til vedtægternes bestemmelser samt indkaldelsesskrivelse af 21. marts 2006. Generalforsamlingen godkendte således enstemmigt, at det i vedtægterne fastsatte varsel på 14 dage for indkaldelse til generalforsamling ikke var overholdt.

På generalforsamlingen var repræsenter 14 ejere repræsenterende et samlet fordelingstal på 852 ud af 2791.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Formanden Kasper Jakobsen aflagde beretning, og omtalte, at 2005 havde været et travlt år med store og små projekter. Bestyrelsen havde således iværksat projektering af mobilsug, idet generalforsamlingen sidste år havde bevilget kr. 25.000 excl. moms hertil.

Københavns Kommune v/Grønne Gårde har igangsat og afsluttet projekteringen af indretningen af fælle gård. I den forbindelse vil der blive eksproprieret 8 af foreningens garager. Det er dog ikke lykkedes at få den fælles gård til at omfatte hele gården, idet en anden afdeling i Københavns Kommune ikke ville tillade, at alle garager blev nedlagt. Der har været afholdt flere møder med Grønne Gårde. Der er nu fremkommet tilbud om erstatning på kr. 480.000,- vedrørende garagerne.

Han omtalte, at der var indkøbt 2 nye borde til vaskekælderen. Der var indhentet malertilbud på trappeopgange fra 3 malerfirmaer med en pris varierende fra kr. 60.000 - kr. 120.000.

Bestyrelsen havde besluttet endnu engang at få styr på fordeling af kælderrummene.

Etablering af bredbånd var nu næste færdigt, og efter hans opfattelse fungerede det udmærket.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse af regnskab 2005

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for 2005, der havde været udsendt til medlemmerne.

I overensstemmelse med tidligere beslutning, opkræves der kr. 125,- pr. lejlighed pr. måned vedr. bredbånd. Opkrævningen er igangsat pr. 1. oktober 2005.

Han omtalte, at antennebidrag til TDC nu ophører pr. 1. januar 2006.

Der var også i år afholdt ganske betydelige udgifter til reparation og vedligeholdelse, specielt vedrørende blikkenslagerarbejder. Der måtte nok fortsat påregnes betydelige udgifter til udskiftning af diverse rør, el og faldstammer.

De øvrige poster var som budgetteret. Årsresultatet udviste et underskud på kr. 24.393, således at foreningens egenkapital nu udgjorde kr. 33.445.

Under aktiver omtalte han, at bredbåndsinstallationerne var betalt med kr. 232.000. Foreningen havde derudover deponeret et beløb på kr. 275.635 til fordel for Parknet til udbetaling, når anlægget var afleveret til foreningen i driftsklar og godkendt stand. Denne fremgangsmåde var valgt for at sikre foreningen bedst mulig. Foreningen skal godtgøre Parknet en rente til gengæld for at have undladt at betale kontant oprindeligt.

Han redegjorde for, at der henstår kr. 189.146 fra den oprindelige reovering. Dette beløb var tænkt anvendt til asfaltarbejder m.m. i forbindelse med færdiggørelse af gården.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsregnskabet for 2005, og besluttede, at årets resultat overføres til næste år.

4. Forslag fra bestyrelsen

a. Godkendelse af tilbudt erstatning fra Københavns Kommune jfr. vedlagte kopi af skrivelse af 22. februar 2006

Eskild Kyhn redegjorde for hændelsesforløbet omkring erstatningsudmålingen og omtalte, at han efter drøftelser med bestyrelsen havde foreslået, at foreningen accepterede den tilbudte erstatning i stedet for at gennemføre en langvarig taksationskommissionssag. Den tilbudte erstatning svarer til det der i øvrigt ydes i tilsvarende sager. Han gjorde opmærksom på, at panthaverne i de enkelte ejerlejligheder i princippet kan kræve erstatningsbeløbet afskrevet på Deres pantegæld i de enkelte lejligheder i prioritetsorden.

Bestyrelsen havde besluttet, at erstatningsbeløbet skulle forblive indestående i foreningen til anvendelse til andre værdiforøgende forbedringer i ejendommen, herunder delvis finansiering af mobilsug eller andet. Generalforsamlingen tilsluttede sig denne disposition, og tilkendegav enstemmigt, at foreningen i tilfælde af, at en eller flere panthavere vil gøre krav på udbetaling af erstatningsbeløbet efter fordelingstal pr. lejlighed, da at udrede dette beløb mod at den enkelte ejer af den pågældende lejlighed til gengæld må opkræves et tilsvarende beløb. På dette grundlag ville Eskild Kyhn derfor meddele Københavns Kommune, at foreningen indestod for, at eventuelle panthavere blev fyldestgjort i overensstemmelse med gældende regler.

Generalforsamlingen godkendte herefter i øvrigt enstemmigt at acceptere den tilbudte erstatning på de anførte vilkår.

I tilknytning til dette punkt oplyste Eskild Kyhn, at der var iværksat en TV-inspektion af kloakkerne, således at eventuel kloakreparationer kunne udføres inden entreprisen vedrørende det fælles gårdanlæg blev igangsat. Det var i øvrigt hensigten at tage kontakt til den entreprenør, der skal anlægge gårdanlægget med henblik på at indhente pris på asfaltbelægning i foreningens eget gårdafsnit. Det var i den anledning besluttet at fjerne træer, buske og blomster i den del af gården, som foreningen selv skal anlægge.

Inden entrepriserne bliver igangsat vil der blive taget en fotoserie til at sikre, at det efter endt anlægsarbejde har samme stand.

b. Forelæggelse og beslutning om etablering af mobilsuganlæg og finansiering heraf ved forhøjelse af foreningens kassekredit med max. kr. 320.000. Bemyndigelse for bestyrelsen til at acceptere entreprisetilbud og optage lån til finansiering.

Eskild Kyhn henviste til den udsendte redegørelse omkring etablering af mobilsug og omtalte, at der ikke var nogen endelig aftale på plads med viceværtten om omfanget af hans fremtidige arbejde. Det var dog hans og bestyrelsens opfattelse, at den totale besparelse pr. år ville være kr. 34.000,- i relation til R98 og kr. 60.000,- i relation til vicevært.

Jimmi A. Rasmussen, ejerlejlighed nr. 33 fandt, at anlægsudgiften på kr. 800.000,- var for høj og fandt ikke, at det var nogen god ide at etablere mobilsug som foreslået.

Efter en kortere diskussion besluttedes det, at udskyde projektet, og undersøge omfanget af fremtidig viceværtarbejde under alle omstændigheder. Det blev ligeledes besluttet at ændre forholdene i affaldskælderen, således at viceværtten ikke skulle tømme hver dag, men evt. kun tømme hver anden dag. Det blev endvidere besluttet at undersøge, hvad en lejeaftale vil indebære i nettobesparelse, set i relation til etablering af mobilsug, således at et nyt forslag kan forelægges for en generalforsamling på et senere tidspunkt.

Der blev i øvrigt forespurgt til udarbejdelse af en prioriteringsliste for de nødvendige arbejder, der skal laves på ejendommen, herunder udskiftning af vinduespartiet mod vest i de enkelte lejligheder, samt udskiftning helt eller delvis af faldstammer.

Eskild Kyhn oplyste vedrørende udskiftning af vinduerne, at der lå en overslagspris på ca. 2,2 mio. kr. totalt, som nu var nogle år gammel. Det var planen at iværksætte dette projekt på det tidspunkt, hvor det eksisterende vinduesparti eventuelt skulle malerbehandles igen, idet det forventedes at ejerne på det tidspunkt har indfriet deres fælleslån. Med hensyn til faldstammer var det p.t. opfattelsen, at disse skal udskiftes løbende i takt med, at de gennemtæres.

Der var almindelig enighed om, at der kan udsendes en prioriteringsliste sammen med referatet til medlemmerne, således at de kan tilkendegive interessen herfor.

5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2006

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for år 2006, udvisende uændret fællesudgifter.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2006.

Der var enighed om, at en ny generalforsamling må træffe beslutning om anvendelse helt eller delvis af erstatningsbeløbet på kr. 480.000,-, idet den nuværende bemyndigelse for bestyrelsen alene omfatter restbeløbet på ca. kr. 189.000,-, hidrørende fra facaderenoveringen, etape 2.

Der blev fra et medlems side spurgt, om der ikke kunne findes en anden løsning med vaskemønter end den hidtidige. Der var blandt de øvrige ejere enighed om, at ordningen p.t. fungerede godt, men bestyrelsen vil naturligvis overveje, om der var alternativer.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Kasper Jakobsen og Luise Thellessen som bestyrelsesmedlemmer og nyvalgte Jesper K. Nilson som formand.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Jesper K. Nilson, lejl. 50	formand
Kasper Jakobsen, lejl. 49	bestyrelsesmedlem
Luise Thellessen, lejl. 7	bestyrelsesmedlem

Valg af suppleanter:

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Christian Ræbild (lejl. 20) som suppleant.

7. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Revisionsfirmaet Ankjær-Jensen & Partnere, statsautoriserede revisorer, v/Kim Hersland som foreningens revisor.

8. Eventuelt.

Jesper K. Nilson meddelte, at malerarbejdet på trappeopgangene sættes i gang hurtigst muligt, når bestyrelsen har fundet rette pris og malerfirma.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent:

Jesper K. Nilson

Eskild Kyhm