

j.nr. 3023/aj

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

6. juni 2007

i

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

År 2007, den 6. juni kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/ Bjelkes Alle 34-38 i Anna Kirke, Bjelkes Allé 19-21, 2200 København N.

Formanden Jesper Nilson 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 om afholdelse af ordinær generalforsamling samt indkaldelsesskrivelse af 22. maj 2007.

På generalforsamlingen var repræsenteret 32 ud af foreningens 56 medlemmer, udgørende et samlet fordelingstal på 1804 ud af i alt 2791.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Formanden Jesper Nilson omtalte, at foreningen i 2006 specielt havde arbejdet med vindues- og altanprojekt. Der var indhentet tilbud på vinduesudskiftning og VVS-arbejde fra Murermeister Karl Poulsen. Der var indhentet alternativ tilbud på VVS-arbejderne, hvorved disse blev billigere end oprindelig tilbudt . Gennem entreprenøren for altanerne, var der indhentet byggetilladelse til altanerne. Foreningen var således klar til at acceptere og underskrive entrepris kontrakter vedrørende de samlede projekter. Bestyrelsen havde forventet, at dette havde været gennemført for længst, men der var opstået forsinkelser, idet det var nødvendigt, at alle ejere enten havde indbetalt deres andele af udgifterne kontant, eller kunne indgå i fælleslån, og hvor foreningens medlemmer ikke påtog sig større risici. Danske Bank, der havde tilbudt fælleslån til de ejere, der ikke havde indbetalt kontant, havde nemlig fordret, at samtlige foreningens medlemmer hæftede personligt pro rata for de optagne fælleslån, der i alt oprindelig ville andrage ca. 2,9 mio. kr. Dette betød således, at selvom et medlem havde indbetalt kontant, kunne der være risiko for senere hen at blive opkrævet sin forholdsmæssige del af fælleslånet, såfremt dette lån blev misligholdt. Der var derfor, specielt i relation til restejerlejlighedsejendommen, der repræsenterede et fordelingstal på 615 for i alt 12 lejligheder stillet krav om, at der blev givet supplerende betryggende sikkerhed i de 12 ejerlejligheder. Dette var endnu ikke sket. Bestyrelsen og administrator havde derfor overvejet, hvorledes man skulle forholde sig, såfremt der ikke blev givet den fornødne sikkerhed for restejeendommen, og havde i den forbindelse overvejet, at ændre vedtægterne i foreningen således at den fremtidige vedligeholdelse vedrørende vinduespartierne mod vest påhvilede den enkelte ejer, der derfor selv måtte forestå og betale for udskiftning af vinduerne i det omfang, det ikke blev udført i forbindelse med den nu allerede vedtagne men endnu ikke gennemførte vinduesudskiftning.

Jesper Nilson oplyste, at gårdanlægget var færdigt og nu taget i brug. Der var oprettet gårdlaug, der skulle forestå den fremtidige administration af den fælles gård

Der var sket malerbehandling af trappeopgangene, og han henstillede meget, at der ikke skete graffiti eller hærværk i opgangene eller på ejendommen i øvrigt. Bestyrelsen havde derfor besluttet at tilmelde sig grafittibekæmpelse gennem Stop Vandalisme.DK for en udgift på kr. 8.000,- pr. år.

Han oplyste, at der var søgt byggetilladelse til at etablere en lukkelig port mod Husumgade, således at man kunne forhindre unødigt trafik fra uvedkommende. Oprindeligt skulle leverandøren selv have søgt byggetilladelse, men da dette ikke skete, havde foreningen nu selv sat dette i gang.

Han oplyste, at renovationsordningen også gjaldt for denne ejendom, og at medlemmerne derfor havde ret til at bruge de containere, der var opstillet i fællesgården.

Der blev forespurgt, om der var søgt byggetilladelse til haverne mod Bjelkes Allé. Jesper Nilson oplyste, at der endnu ikke var søgt byggetilladelse, men at dette ville ske i samarbejde med de 4 medlemmer, der havde lejligheder i stueetagen i Bjelkes Allé.

Der blev endelig forespurgt til, hvorfor der var hyletone i vandrørene. Jesper Nilson svarede, at dette ville blive undersøgt, og at det formentlig ville forsvinde, når stigestrengene blev udskiftet i forbindelse med vinduesudskiftningen, idet hyletonen formentlig skyldtes, at rørene, når de passerede etageadskillelserne, henholdsvis udvidede sig og indskrænkedes, alt afhængig af temperaturerne.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Redegørelse vedrørende vindues- og altanprojekt

Eskild Kyhn redegjorde nærmere for, hvor langt altanprojektet og vinduesprojektet var kommet, og henviste til den udsendte redegørelse. Han henviste til det der allerede var fremdraget under bestyrelsens beretning under pkt. 2.

Eskild Kyhn fandt, at det var nødvendigt, at der blev stillet en sikkerhed fra restejendommens side, eller blev indbetalt kontant, idet der ellers ville være en for stor risiko for de øvrige medlemmer, idet der alene var en sikkerhed pr. lejlighed på kr. 25.000,-, eller i alt kr. 300.000,- for 12 lejligheder. Dertil kom, at der fortsat vedrørende renoveringsarbejderne fra 2004 resterede ca. kr. 600.000,- i gæld vedrørende restejerlejlighederne. De individuelle ejere havde efterhånden indfriet deres del af fælleslånet, således at der var 6 medlemmer tilbage med en samlet gæld på ca. kr. 200.000,-.

Leif Jensen, der i henhold til fuldmagt repræsenterede restejendommens 12 lejligheder, fremførte herefter en kraftig kritik, og fandt det uforskammet, at administrator havde udsendt skrivelse om yderligere sikkerhedsstillelse. Han gjorde gældende, at det var nødvendigt, at administrator blev udskiftet med en anden administrator, før han ville indgå på at betale kontant for projektet.

Der udspandt sig herefter en længere diskussion, der resulterede i, at bestyrelsen ville overveje situationen, og indkalde til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse inden for 14 dage.

4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2006

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2006, der havde været udsendt til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen. Han omtalte herunder, at resultatet var blevet bedre end budgetteret, bl.a. fordi foreningen har haft en ekstraordinær indtægt på kr. 37.500,- vedrørende vederlag til foreningen for at entreprenør der udførte fællesgården havde fået passageret.

Han redegjorde for, hvor mange medlemmer der pr. nytår havde indbetalt deres bidrag til den igangværende vindues- og altanrenovering og omtalte, at der pr. dato var 31 medlemmer der i alt havde indbetalt kr. 2.043.000,- vedrørende vinduesudskiftning m.m. og kr. 1.413.000,- vedrørende altaner, dog at der var 4 medlemmer, der ikke havde indbetalt til altanerne endnu, idet de ville afvente at byggetilladelse hertil forelå.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 2006, og besluttede at overføre årets resultat til næste år.

5. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2007

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for år 2007, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Forslaget opererede med, at der uændret blev betalt fællesudgifter med kr. 250,- pr. fordelingstal. Han oplyste, at gårdlauget nu havde påbegyndt at opkræve bidrag til fællesgården, og at dette i 2007 var budgetteret til en udgift på kr. 35.000,- for ejerforeningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2007.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Jesper Nilson, Kasper Jakobsen og Luise Thellesen som bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

Valg af suppleanter:

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Christian Ræbild (lejl. 20) og nyvalgte Ditte Pedersen (22) som bestyrelsessuppleanter.

7. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt statsautoriseret revisor Kim Hersland som revisor.

8. Eventuelt.

Det blev henstillet til medlemmerne, at de lukkede affaldsskaktene efter endt brug. Endelig oplyste det, at de gamle dørtelefoner kan man tage ned og i den forbindelse er det muligt, at klippe ledningerne til de gamle dørtelefoner inde i de enkelte lejligheder

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent:

Jesper K. Nilson

Eskild Kyhn