

j.nr. 3023/aj

**REFERAT**

**AF**

**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**13. maj 2008**

**i**

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

År 2008, den 13. maj 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 Kasper Jakobsen bød velkommen, og der behandlede herefter følgende dagsorden:

### **1. Valg af dirigent og referent.**

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent, 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 28. april 2008.

På generalforsamlingen var repræsenteret 12 lejligheder med et samlet fordelingstal på 653 ud af det samlede fordelingstal på 2791.

### **2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.**

Formanden Kasper Jakobsen aflagde beretning, og omtalte herunder, at det kommunale projekt vedrørende fælles gård var afsluttet i sommeren 2007. Gården blev nu flittigt brugt, og det var hans indtryk at også gårdlauget fungerede godt. Gårdlauget ville i løbet af kort tid tage initiativ til oprydning af cykler.

Foreningen havde fået ny vicevært. Viceværten fungerede tilfredsstillende og var i øvrigt vicevært også for gårdlaug og nogle af de andre ejendomme der henhørte under gårdlauget.

Foreningen havde i vinteren 2007/2008 været forskånet for snefald.

Efter flere forsøg var asfaltering af gården tilendebragt. Foreningen havde reklameret over forkert fald ved hoveddøren i Bjelkes Allé, men dette var nu rettet, således at det nu også var muligt at få foretaget afstribning af P-pladser, således at der kunne komme bedre og mere ordnet parkeringsforhold i gården.

Der havde været konstateret vand i kælderen i Bjelkes Allé på grund af et tilstoppet rør, og dette var nu rensat. Desuden havde også været konstateret vand på gulv i vaskerummet. Fejlen var fundet, og der var etableret ny pumpe i gården.

Porten i Husumgade var etableret, dog at der endnu manglede at blive monteret lås. Han henstillede kraftigt til medlemmerne at de sørgede for at låse hver gang de passerede porten for at forhindre uvedkommende adgang til gården.

Der var blevet etableret varmestyring med elektronisk overvågning, og der var netop blevet afleveret energinøgle, der viste en klar forbedring i forbruget.

Facade- og altanprojekterne var nu afsluttet, dog at der for så vidt angår vinduerne, er nogle mangler, der endnu ikke er totalt udbedret. Det er specielt vedrørende lukkemekanismer i dørene.

I forbindelse med facade- og altanprojekt blev der skiftet stigstreng, og til alt held var man heldige med vejret.

Det er hans og bestyrelsens opfattelse, at de gennemførte renoveringer har medført et kæmpeløft til lejlighederne.

Københavns Kommune har endnu ikke givet sin endelige godkendelse til etablering af haver til de 4 lejligheder i Bjelkes Allé i stueetagen.

Det har i bestyrelsen været drøftet, hvilken form for afskærmning der kan godkendes på altanerne, og bestyrelsen har ikke lagt sig fast på en bestemt løsning, men lægger vægt på, at der skabes et godt helhedsindtryk. Altanfirmaet Kontech har ikke nogen specielle tilbud på afskærmninger, og bestyrelsen vil efter opfordring undersøge de afskærmninger, der gennem firmaet Enemærke & Petersen er etableret på Bernhard Bangs Allé/Dalgas Boulevard.

På givne foranledning præciserede formanden, at der under ingen omstændigheder må bruges kul eller briketter ved grillning på altanerne, ligesom man i øvrigt fandt, at dette ikke bør ske på altanerne men i gården.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

#### 4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2007

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for 2007, der havde været udsendt til medlemmerne samtidig med indkaldelse til generalforsamlingen. Han omtalte i den forbindelse, at udgifterne vedrørende renoveringerne fra 2004 og frem til 2008 nu var endeligt indarbejdet i regnskabet, således at den samlede underdækning vedrørende renoveringsarbejderne androg kr. 54.757, som var udgiftsført. I dette beløb var indeholdt udgift til port med kr. 56.000. Til gengæld havde man valgt at holde varmemålerne udenfor, idet de for størstedelens vedkommende er etableret i 2008, ligesom der ikke var fremkommet regning herfor.

Der var i regnskabet indtægtsført renter på kr. 20.078 i foreningen, hvorimod medlemmerne var godskrevet i alt kr. 105.648, som var fordelt på medlemmerne fra det tidspunkt, hvor de havde indbetalt og indtil den 1. november 2007, hvor de første store regninger blev betalt for renoveringsarbejderne.

Årets resultat var herefter negativt med kr. 102.688, hvilket resulterede i, at foreningen havde en negativ egenkapital pr. 31. december 2007 på kr. 29.565. Der var enighed om, at dette beløb opkræves, således at mellemregningerne mellem foreningen og medlemmerne pr. 31. december 2007 udlignes i sin helhed, hvilket vil ske pr. 1. juli 2008.

Der blev forespurgt om, hvorfor vinduerne var dyrere, end det beløb der var opkrævet. Eskild Kyhn ville i referatet anføre hvad vinduesentreprisen med tilhørende radiatorer havde kostet. Beløbet er som følger:

Entreprisekontakt i henhold til tilbud	2.227.937,50
Ekstraarbejder	39.300,00
Administration	<u>50.000,00</u>
Ialt	<u><u>2.317.237,50</u></u>

Når der kom underdækning i forhold til det indbetalte beløb skyldes det, at der tidligere er overført kr. 255.000,- af det beløb på kr. 1.275,-, der var indbetalt pr. fordelingstal. Overførslen på de kr. 255.000,- er gået til tag.

Samlet set fandt Eskild Kyhn, at udgifterne til de forskellige projekter løbende for 2004 til 2008 var gennemført på en økonomisk god måde, hvortil kom at der i processen var inddraget flere forbedringer end oprindeligt kalkuleret.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 2007, og godkendte samtidig, at mellemværenderne mellem medlemmerne og foreningen udlignes pr. 1. juli 2008.

#### **4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2008**

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2008, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Der opereredes med uændrede kr. 250,- pr. fordelingstal i a/conto fællesudgifter.

Det var foreslået, at montering af varmemålere til ca. kr. 63.000 blev finansieret over foreningens kassekredit. Med hensyn til forbedringer på varmeanlægget ca. kr. 75.000 ville denne udgift afhænge af, om der fremkom fornuftige økonomiske beregninger fra varmekonsulentfirmaet, der godtgjorde, at forbedringerne ville være indtjent i løbet af relativt kort tid. Bestyrelsen ville følge denne udvikling nøje.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2008, og herunder at udgift til varmemålere ca. kr. 63.000 kan afholdes, og at forbedringer på varmeanlægget kan etableres, såfremt dette af bestyrelsen skønnes økonomisk fornuftigt.

#### **5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Kasper Jakobsen som formand for bestyrelsen og genvalgte ligeledes enstemmigt Christian Ræbild og nyvalgte Ditte Pedersen som bestyrelsesmedlemmer.

Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Maria Bjerre og Jacob Søndergaard som suppleanter.

Kasper Jakobsen oplyste, at han forventede at fraflytte ejendommen til september måned, idet han var i færd med at sælge sin lejlighed.

#### **6. Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet Ankjær – Jensen & Partnere v/Kim Hersland blev enstemmigt genvalgt.

#### **7. Eventuelt.**

Kasper Jakobsen omtalte herunder, at der nu var kommet tilbagemelding vedrørende fejl og mangler, og at det specielt var altandørene, der var rimelige umulige at åbne/lukke. Bestyrelsen ville viderebringe disse reklamationer i forventning om, at de hurtigt blev udbedret.

Han oplyste på forespørgsel, at vinduerne kan stå i en rimelig fastlåst stilling, såfremt der foretages stramning af skrue i siden af vinduet.

Ejeren i lejlighed 18 udtrykte utilfredshed med det udførte snedkerarbejde. De blev oplyst, at der generelt var mangel ved fugearbejdet, som tilsyneladende havde trukket sig.

Hoveddøren i Bjelkes Allé er vanskelig at åbne/lukke.

Endelig omtalte han, at der var konstateret en revne i murværket i Bjelkes Allé øverst. Umiddelbart var det nok opfattelsen, at der var tale om en kosmetisk skade, men foreningen ville lade dette undersøge gennem Karl Poulsen.

På forespørgsel oplyste han, at håndlister på rækværk ved altanerne efter Kontechs anvisninger skal behandles med en olie, der har betegnelsen DORCH og Danola nr. 6791. Han ville opsætte seddel herom i opgangene.

Foreningen havde fået forespørgsel om der måtte opsættes parabol på altanerne. Svaret hertil var klart nej.

Han omtalte, at der senest 31. december 2009 skal være opsat postkasser. Der var enighed om, at postkasserne kan bestilles nu, men arbejdet udføres i 2009.

Der blev spurgt om mulighed for at etablere festlokale i kælderen. Dette er der ikke noget til hinder for, men vil være en bekostelig affære på grund af lydisolering og sanitære forhold etc.

Der blev udtrykt ønske om at forbedre cykelparkeringsmulighederne i gården.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent:

-----  
Kasper Jakobsen

-----  
Eskild Kyhn