

E.K. ADMINISTRATION A/S

CVR-nr. 25 32 55 24

j.nr. 3023/aj

Rådhusstræde 3
DK-1466 København K
Tlf. +45 33 13 21 80
Fax. +45 33 13 21 87
E-mail: ek@ekyhn.dk
Bank: Danske Bank
Reg. nr. 4180
Kto.nr. 4180 939 741

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

19. maj 2010

i

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

År 2010, den 19. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38 i Anna Kirkes sal, Bjelkes Allé 19-21, 2200 København N.

Formanden Jacob Søndergaard 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 28. april 2010.

På generalforsamlingen var repræsenteret 11 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et fordelingstal på 674 ud af det samlede fordelingstal på 2791.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Formanden Jacob Søndergaard aflagde beretning, og præsenterede de nuværende bestyrelsesmedlemmer og suppleanten.

Han omtalte, at 2009 havde været et relativt stille år med hensyn til større projekter.

Der var blevet opsat postkasser, dog at arbejdet først var afsluttet i 2010. Der var et mindre problem med de navneskilte, der er påført postkasserne, men dette vil blive udbedret.

Der havde været problemer med dørtelefonerne, specielt i Bjelkes Allé. Problemerne skulle nu være fjernet. Til gengæld var der opstået problemer af tilsvarende art i Husumgade, og bestyrelsen ville tage fat i entreprenøren der havde lavet dem, Makenet.

Han oplyste, at Parknet, der er leverandør af TV, internet og telefoni, har indgået en aftale om levering af Viasat-programmer, og at der nu skulle være stabile forhold omkring disse leverancer.

Han henstillede til, at beboerne sørger for at lukke porten i Husumgade, for at forhindre ubudne gæster i gården. Han omtalte, at der netop var afsluttet etablering af de 2 haver i Bjelkes Allé. Haverne var etableret for de 2 ejeres egen regning.

Bestyrelsen vil nu tage op, at få igangsat bekæmpelse af graffiti. Dette har afventet, at haverne blev etableret. De 2 ejere af lejlighederne, hvor der er etableret haver, ønsker at der etableres en 30-årig eksklusiv brugsret til havearealerne. Bestyrelsen vil foranledige, at der oprettes de fornødne dokumenter herom.

Han opfordrede i øvrigt til at beboerne bruger hjemmesiden/mailadressen til bestyrelsen bl.a. således, at tekniske problemer der opstår løbende kan ordnes, uden at skulle afvente at de kommer frem på generalforsamlingen. Således blev det oplyst, at der er problemer med lukkemekanismen i opgangsdøren i Bjelkes Allé, og at tørrerummet i kælderen i Bjelkes Allé er låst. Det blev fremført, at det var ønskeligt, at der blev etableret et ekstra tørrerum.

Der har været diskussion om, hvorvidt der må bruges grill på altanerne. Der har tidligere været udsendt ordensreglement, gående ud på at der ikke må grilles på altanerne. Generalforsamlingen fandt dog, at dette nok var for restriktivt, men at der under alle omstændigheder kun må bruges gasgrill eller el-grill, og at bestyrelsen vil indhente erfaringer om gener, idet det overordnet gælder, at der skal vises hensyn beboerne imellem.

Der var enighed om, at der kan indhentes tilbud på etablering af afskærmning af altanerne, f.eks. med sejldug. Udgifterne hertil er dog et privat anliggende uden for ejerforeningen.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning og godkendte denne

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2009

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for 2009 der havde været udsendt til medlemmerne.

Indtægterne havde været som budgetteret. Reparations- og vedligeholdelsesudgifterne havde været mindre end i 2008, hvilket resulterede i, at der fremkom et overskud i foreningen på kr. 21.714, selvom regnskabet var belastet med større renteudgifter som følge af, at restejendommen stadig var i restancer.

Eskild Kyhn redegjorde herefter for den verserende sag med restejendommens 12 ejerlejligheder, og oplyste, at der primo december var afsagt kendelse, gående ud på, at ejerforeningen kunne tage de 12 ejerlejligheder til brugelig pant og dermed sikre, at de løbende lejeindtægter, der kom ind vedrørende de 12 lejligheder, kunne tilgå ejerforeningen i overensstemmelse med gældende regler om fyldestgørelse i prioritetsordenen. Foreningen havde dog endnu ikke fået betaling, ej heller for de ordinære fællesudgifter i brugspanteperioden, idet advokaten, der fører sagen for ejerforeningen, har afventet, at fogedretten giver sin godkendelse herpå.

Ejerforeningen har stillet garanti på kr. 300.000 overfor fogedretten vedrørende brugspanteforholdet, og har endvidere betalt retsafgifter, som det fremgår af regnskabet med kr. 7.050.

Han oplyste, at der i perioden frem til nu var indgået lejeindtægter, dog at der mangler nogle få huslejer, således at der i alt burde indgå ca. kr. 245.000. Efter omkostninger til advokat m.m. i forbindelse med brugspantet, burde der være et overskudsbeløb på ca. kr. 200.000. Efter hans bedste formening, ville der p.t. være en risiko på ca. kr. 200.000 for ejerne forudsat, at hele det indgåede beløb i brugspanteperioden tilfaldt ejerforeningen sammenholdt med at foreningen har ejerpanteret i ejerlejlighederne på kr. 300.000. Risikoen for det enkelte medlem vil således være for en lejlighed på med et fordelingstal på 39 på ca. kr. 2.800 pr. dato. I takt med at der indgår huslejebeløb, vil risikoen blive mindre. Han kunne ikke udtale sig om, hvornår sagen ville være afsluttet, men det ville være hensigtsmæssigt, at få ejerforholdene afklaret, således at der kunne fremkomme en normal situation, også for restejerlejlighederne, med hensyn til betaling af fællesudgifter m.m.

Han oplyste, at der var indhentet overslagspriser på, hvad det vil koste at udskifte samtlige faldstammer og vandstigsstrengene samt udskifte træpartierne mod altangangene. Uskiftning af faldstammer og stigsstrengene m.m. var anslået til en udgift på 2,9 mio. kr. excl. moms, medens uskiftning af indgangspartierne med isolering etc. for 40 lejligheder ville andrage kr. 1.360.000 excl. moms. Der var enighed om, at man først kan gå videre med disse projekter, når forholdene omkring restejerlejlighederne er afklaret.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 2009, og besluttede at overføre årets resultat til næste år.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2010

Eskild Kyhn gennemgik det udsendte budget for 2010. Der forventedes et mindre overskud, men dette afhang jo fuldstændig af vedligeholdelsesudgifterne. Han oplyste, at der på nuværende tidspunkt var brugt ca. kr. 73.000 til vedligeholdelse, herunder ca. kr. 39.000 vedrørende blikkenslager. Formålet med at udskifte faldstammer og vandstigsstrengene var, at undgå disse hyppige reparationer af rør, som efterhånden var belastende.

Han omtalte, at det på den netop afholdte generalforsamling i gårdlauget Stefanskilde var drøftet, om der skulle etableres fælles mobilsuganlæg, således at man kunne undvære containere i gården.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2010.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Jacob Søndergaard oplyste, at han ikke genopstillede, idet han var i færd med at sælge sin lejlighed.

Generalforsamlingen nyvalgte Ole Kristensen som ny formand og genvalgte Maria Bjerre og Chr. Ræbild som bestyrelsesmedlemmer, og bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Ole Kristensen	formand
Maria Bjerre	bestyrelsesmedlem
Christian Ræbild	bestyrelsesmedlem.

Der blev ikke valgt ny suppleant.

6. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Ankjær Jensen & Partnere blev enstemmigt genvalgt.

7. Eventuelt.

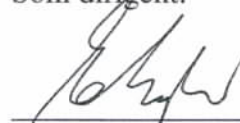
Ejeren af lejlighed 23 oplyste, at der ikke var sket fugning af vinduesrammerne udvendig, ligesom der var problemer med brevsprækken. Eskild Kyhn ville tage dette op med entreprenøren.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:


Ole Kristensen

Som dirigent:


Eskild Kyhn