

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@ekyh.dk
Bank: Danske Bank
Reg. nr. 4180
Kto.nr. 4180 939 741

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

12. maj 2011

i

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

År 2011, den 12. 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 Ole Kristensen 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 13. april 2011.

På generalforsamlingen var mødt 8 ejere ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et fordelingstal på 490 ud af et samlet fordelingstal på 2791.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Formanden Ole Kristensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning, og omtalte at 2010 havde været et relativt stille år.

Under skybruddet i august 2010 var der konstateret vandindtrængen i kælderen i Bjelkes Allé. Udbedring var foretaget og forsikringen dækkede. Også i september 2010 havde der været skade på grund af vand, idet der var trængt vand ind omkring metalkappen på elevatorårnet. Det var konstateret, at tørrerummet i en periode havde været ulovligt anvendt. Disse ulovlige forhold var nu ophevet.

Kælderdøren i Bjelkes Allé var repareret.

På grund af den megen sne og is havde det været nødvendigt at foretage saltning på svalegangene. Det var konstateret, at hoveddøren til gaden i Husumgade 31 burde udskiftes.

I stormvejret februar 2011 var der blæst en tagsten løs, som også var blevet udbedret. Bestyrelsen ville foranledige, at el-skabe i kælderen i Bjelkes Allé blev aflåst. Han fandt i øvrigt anledning til at takke viceværten, Anders Sørensen for det store arbejde, som han udførte for foreningen.

Der var efterhånden konstateret temmelig mange støjgener fra lejligheder, hvor der blev holdt fest o.lign. Det er ikke alle beboere, der retter sig efter ordensreglementets bestemmelser om at vise hensyn til hinanden. Såfremt støjgener fortsætter, må der indsendes skriftlige klager herom til administrationen, som herefter kan rette henvendelse til de pågældende ejere.

Det var konstateret, at tørrerummet ikke fungerede optimalt, og foreningen var udsat for, at det var nødvendigt at bruge penge til reparationer. Bestyrelsen har indhentet tilbud på indkøb af en ny tørrerum til kr. 42.000 uden møntindkast og kr. 45.000 med møntindkast.

Eskild Kyhn supplerede med at der i årets løb var indrettet 2 haver, som der var søgt tilladelse til og givet ibrugtagningstilladelse til. Det var konstateret, at også en tredje havde indrettet have. E.K. Administration A/S vil rette henvendelse til vedkommende for at sikre, at forholdene er i orden.

Der var enighed om, at der nu bør foretages graffiti-bekæmpelse af mure. Denne graffiti-bekæmpelse vil også omfatte de mure, der nu står i haverne. Der vil blive indhentet tilbud på graffiti-bekæmpelsen og også på fremtidig abonnement.

Eskild Kyhn redegjorde for forholdene omkring restejerlejlighederne (12 stk.) og omtalte, at ejerforeningen fortsat havde de 12 lejligheder i brugelig pant. Dette indebar, at huslejerne for 11 af lejlighederne blev indbetalt til ejerforeningen, som derved ikke fik forøget restancerne, men tværtimod fik dem nedbragt en smule hver måned, samtidig med at gældsforpligtelsen vedrørende det ene fælleslån bliver nedbragt væsentligt hvert år. Han kunne opføre, at den samlede risiko p.t. var ca. kr. 480.000, hvor ejerforeningen dog havde pant for kr. 300.000. Han oplyste, at der var indgivet konkursbegæring mod det selskab, der ejer restejerlejlighederne, og at konkursbegæringen næste gang skal behandles den 27. maj 2011 i Skifteretten.

Endelig oplyste Eskild Kyhn, at der var fremkommet regninger på diverse VVS-arbejder udført i enkelte lejligheder. Han præciserede, at den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejere, og han ville derfor opkræve beløbene hos de pågældende. Det skal pointeres, at når der rettes henvendelse til ejendommens håndværkere, at det da bør præciseres, at det er for egen regning, og at foreningen kun vil godkende afholdte udgifter, såfremt disse inden rekvisition er godkendt.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål, godkendte generalforsamlingen enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2010

Eskild Kyhn gennemgik regnskabet for 2010, der havde været udsendt til medlemmeme.

Indtægterne var som budgetteret. Udgifterne var ca. kr. 20.000 mindre end budgetteret til normale driftsudgifter, idet specielt vandafgiften var lidt mindre end året forinden. Årets resultat var et overskud på kr. 38.059 mod budgetteret kr. 20.150.

Tilgodehavender var udelukkende hos restejendommen, og han henviste til redegørelsen omkring restejerlejlighedernes status under beretningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 2010, og overførte årets resultat til næste år, således at foreningens egenkapital pr. 31/12 2010 andrager kr. 59.773.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2011

Eskild Kyhn gennemgik det udsendte budget for 2011.

Budgettet indeholdt ændrede boligafgifter samt opkrævning vedrørende bredbånd. Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt, at der ikke i 2011 foretages afskrivning på bredbåndsanlægget, idet den nuværende værdi på kr. 121.901 skønnes minimum at svare til scrapværdien. Der var dog enighed om, at der fortsat skal indbetales, men således at bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe tørretumbler og iværksætte graffiti-bekæmpelse, herunder afholde engangsudgift i forbindelse med beskyttelse mod graffiti. Graffiti, der konstateres på murværk i haverne, skal også løbende fjernes, dog at der ikke tegnes abonnement for dette arbejde.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgettet for 2011.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Ole Kristensen, Maria Bjerre og Chr. Ræbild som bestyrelsesmedlemmer, og bestyrelsen fortsætter uændret således:

Ole Kristensen	formand
Maria Bjerre	bestyrelsesmedlem
Christian Ræbild	bestyrelsesmedlem.

Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Øyvind Astring som ny suppleant.

6. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt revisor, nu under navnet Athos revisorer A/S.

7. Eventuelt.

Ole Kristensen oplyste, at bestyrelsen havde indhentet tilbud på indkøb og opsætning af sejldug til afskærmning på altaner. Der vedhæftes til nærværende referat tilbud på materialer og montering m.m., således at medlemmerne kan foretage fællesindkøb af afskærmningerne til altanerne.

Ole Kristensen pointerede, at der ikke må bruges trækuls-grill, men alene gas- eller el-grill på altanerne.

Bestyrelsen vil i samråd med gårdlauget Stefanskilde tage op om at få foretaget en oprydning af cykler, der ikke er i brug.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Ole Kristensen

Som dirigent:



Eskild Kyhn