

j.nr. 3023/aj

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

14. maj 2012

i

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

År 2012, den 14. 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 Ole Kristensen 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 indkaldelsesskrivelse af 27. april 2012. samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var repræsenteret 6 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et fordelingstal på 395 ud af i alt 2791.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år, herunder orientering om vedligeholdelse af varmtvandsforsyningen

Formanden Ole Kristensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning, og omtalte at 2011 havde været et relativt stille år.

Det var med glæde konstateret, at bekæmpelse af graffiti fungerede.

Bestyrelsen havde i årets løb konstateret, at nogle ejere havde rekvireret håndværkere til at udføre arbejder under angivelse af, at det var foreningen, der skulle betale. Der var nu kommet styr på disse forhold, og bestyrelsen godkender i alle tilfælde regninger, som vedrører foreningen, inden betaling sker.

Han omtalte, at der i forlængelse af sidste års generalforsamling var indhentet tilbud på altanafskræmmninger, men at der havde været meget lille interesse for fælles indkøb. Det havde været overvejet at udskifte tørretumbleren, men den fungerede tilsyneladende fortsat.

I forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011 kom der oversvømmelse i kælderen. Til alt held havde vicevært Anders Sørensen med det samme fået arrangeret, at en slamsuger kom dagen efter, og fik fjernet det værste. Efterfølgende havde været opsat affugtere. Udgifterne til fjernelse af vand og affugtere var betalt under forsikringen. Det var konstateret, at asfalt var faldet sammen ved cykelstativerne i gården. Bestyrelsen havde haft indhentet tilbud fra henholdsvis Karl Poulsen og fra Can-Byg. Can-Byg kunne udføre arbejdet med ny asfalt i indtil 2 m fra bygning for kr. 17.000, medens Karl Poulsen skulle have kr. 32.000. I begge tilfælde + moms. Eskild Kyhn supplerede med at oplyse, at han havde haft fat i Køge Bugt Anlægsgartner, der havde lavet arbejderne i gården oprindeligt. Dette firma havde afvist at udbedre det, idet man ikke fandt, at det var deres ansvar. Desuden havde forsikringen ikke ville godkende at dække skaden. Udgiften til asfaltudbedring var derfor sat på årets budget.

Bestyrelsen ville overveje at få opsat spærreventiler i kloakkerne for at undgå fremtidige oversvømmelser.

Bestyrelsen vil endvidere holde tagnedløb og afløb i lyskasser under observation, således at de blev rensset regelmæssigt.

Det var konstateret, at gavlen mod Jagtvej var våd. Der var indhentet tilbud på at få gennemgået fugerne øverst oppe. Dette ville koste kr. 6.255,- + moms mod gården, hvortil kom en udgift på ca. kr. 6.275,00 begge + moms. Også disse arbejder var planlagt via budgettet for 2012.

I forbindelse med en vandanalyse gennem Krüger Aqua Care var det konstateret, at der var et for højt indhold af bakterier og aluminium i det varme vand. Det var dog ikke på nogen måde sundhedsfarligt og var blevet delvis afhjulpet ved, at temperaturen i varmtvandsbeholderen var sat op.

Udskiftning af anoder ville koste ca. kr. 10.000, og et årligt abonnement på kontrol af varmtvandsbeholder og varmtvandssystemet ville koste ca. kr. 7.500 + moms.

Det var konstateret, at termometer i varmtvandsbeholder ikke fungerede, og også dette ville blive udbedret.

Endelig var det konstateret, at et vandrør var sprunget, og dette var efterhånden en jævnlig foreteelse.

Bestyrelsen vil lade trappeopgangene grundig rengøre for kr. 2.000 pr. opgang.

Det er konstateret at dørtelefonerne p.t. fungerer dårligt. Bestyrelsen har rekvireret Makenet til at gå dette igennem. Endelig gør bestyrelsen opmærksom på, at porten mod Husumgade skal lukkes hver gang, og at dette skal ske så sagte som muligt for ikke at genere beboere i bygningen. Bestyrelsen vil undersøge, om der er tekniske foranstaltninger, der kan sikre dette.

I forlængelse af formandens beretning redegjorde Eskild Kyhn for sagen vedrørende restejendommen. Han oplyste, at ejeren af de 12 lejligheder HHT-JJ ApS var taget under konkursbehandling den 10. maj 2012. Han havde fået oplyst, at konkursboet var i forhandlinger om salg af lejlighederne, og det var hans håb og forventning, at der derfor snarest ville komme en løsning, således at foreningens tilgodehavender helt eller delvis ville blive indfriet. Han havde på foreningens vegne udøvet brugspanteret i lang tid, og havde efter aftale med selskabets rekonstruktør fortsat hermed, selvom loven ikke tillod dette. Han forventede, at endelig afregning for brugspantet kunne ske inden for kort tid.

Han ville anbefale, at foreningen genoptog projektet med udskiftning af facadeelementer mod øst, og fik udskiftet faldstammer og vandrør. Dette krævede dog, at der forelå en positiv tilkendegivelse fra ny ejer af de 12 lejligheder om, at de ville bidrage kontant til projektets gennemførelse, ligesom det naturligvis også forudsatte, at ejerne i almindelighed ville tilslutte sig dette. Han oplyste, at 2 af de 12 lejligheder var tomme, og han forventede derfor, at de snarest ville blive sat til salg.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt bestyrelsens beretning med supplerende bemærkninger.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2011

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2011, der havde været udsendt til medlemmerne.

Årets resultat var positivt påvirket af, at der fortsat blev opkrævet bidrag til bredbånds anlægget, uden at der blev foretaget tilsvarende afskrivninger, idet man fandt det forsvarligt ikke at foretage afskrivninger under hensyntagen til bredbåndsinstallationens restværdi på ca. kr. 122.000. Årets re-

sultat var derfor et overskud på kr. 124.629. Under aktiverne var der tilgodehavende hos restejeendommen med ca. kr. 150.000, hvortil kom restejeendommens andel af fælleslån med ca. kr. 302.000.

Ejerforeningen har ifølge vedtægterne en panteret på i alt kr. 300.000, således at det p.t. kunne konstateres, at der ikke panteretsmæssigt var fuld dækning for foreningens tilgodehavende, men mellemværendet var bragt betydelig ned i brugspanteperioden. Eskild Kyhn ville i forbindelse med udsendelse af referat af generalforsamlingen ajourføre medlemmerne med hensyn til udviklingen omkring de 12 lejligheder, herunder ejerforhold og indfrielse overfor ejerforeningen.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt regnskabet for 2011 og vedtog at overføre årets resultat til næste år.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2012

Eskild Kyhn gennemgik budgettet 2012, der havde været udsendt til medlemmerne. Da opkrævning er uændret med hensyn til aconto fællesudgifter og bredbånd forventedes det, at der vil fremkomme et overskud på kr. 31.150, når der ikke blev foretaget afskrivning på bredbånds anlægget.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt den nuværende bestyrelse Ole Kristensen som formand, Chr. Ræbild og Øyvind Astring som bestyrelsesmedlemmer. Øyvind Astring var således i årets løb indtrådt i bestyrelsen i stedet for Maria Bjerre, der var fraflyttet ejendommen.

Generalforsamlingen nyvalgte enstemmigt Jakob Kolind som bestyrelsessuppleant.

6. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Athos blev enstemmigt genvalgt.

7. Eventuelt.

Det oplystes, at der samme dag kl. 18,00 havde været ordinær generalforsamling i Gårdlauget Stefanskilde, hvori ejerforeningen indgår som medlem. Eskild Kyhn oplyste, at fremmødet til denne generalforsamling havde været yderst ringe, og han foreslog, at der blev valgt en repræsentant fra ejerforeningen til at deltage mere aktivt i gårdlauget bestyrelsesarbejde. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette, og udpegede Annie Astring som repræsentant.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Ole Kristensen

Som dirigent og referent:



Eskild Kyhn