

E/F Sdr. Boulevard 65/Asger Rygs Gade 1-3

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017, mandag den 30. oktober, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Sdr. Boulevard 65/Asger Rygs Gade 1-3 hos bestyrelsesmedlem Berit Carlsen, Asger Rygs Gade 3, st.th., 1727 København V.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
5. Forslag.
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af køkkenfaldstammer og vandrør. Der er indhentet tilbud for udskiftningen på ca. kr. 450.000, der foreslås finansieret via de til egenkapitalen henlagte midler til fornyelse. Alle beboere er selv ansvarlige for at blotlægge rør og faldstammer i køkkenet og efterfølgende reetablere.
 - B. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fibernet i ejendommen. Fiberby har givet tilbud på at lægge fibernet ind i alle lejligheder for ca. kr. 100.000, der foreslås finansieret via de til egenkapitalen henlagte midler til fornyelse. Herefter kan man bestille 200 MB/s til kr. 120 pr. måned.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til ejerforeningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer var enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr.: 2^F, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13^F, 14^F, 15, 16, 17, 20^F, 22, 24, 25, 28, 29 og 30. Repræsenterende et samlet fordelingstal på 1.525/2384.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsen aflagde følgende beretning.

Der har i det forløbne år været gennemført reparation af kviste samt enkelte faldstammer. Der er ligeledes foretaget reparation af pudsarbejde på gårdfacaden. Bestyrelsen har som følge af de generelle faldstammeproblemer arbejdet videre med henblik på tilvejebringelse af et helhedsløsningsforslag, hvorefter faldstammerne udskiftes. I forbindelse med afholdelse af fælles arbejdsdage er der på ny gennemført en række generelle vedligeholdelsesmæssige opgaver som ellers ikke ville være blevet udført.

Det blev i tilslutning til beretningen anbefalet, at bestyrelsen i god tid varsler gennemførelse af fælles arbejdsdag, så alle har mulighed for at deltage.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med påtegning af revisor

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter hovedpunkterne i den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste udover særopkrævning vedr. henlæggelse til fornyelse et samlet årsoverskud på i alt kr. 35.428, selvom bestyrelsen i indeværende år har anvendt betydeligt flere midler til løbende vedligeholdelse end sidste år, dog inden for det budgetmæssige afsatte rammebeløb.

Herudover forelå der i det væsentligste identitet mellem de budgetterede og realiserede udgifter. Foreningens egenkapital, der består af henholdsvis akkumuleret overskud samt budgetmæssige henlæggelser er vokset til en samlet størrelse på i alt kr. 1.405.509, hvoraf henlæggelser udgør kr. 1.128.475.

Det kunne således udledes, at der er tale om en ejerforening med en særdeles sund økonomi, hvor der via fællesudgifterne er budgetteret med en fornuftig henlæggelse til finansiering af større løbende vedligeholdelsesarbejder.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik tillige det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår udvisende i alt uforandrede fællesudgifter på kr. 19,58 pr. fordelingstal pr. måned.

- ./ Der var dog i budgettet ikke angivet den på sidste generalforsamling vedtagne forhøjelse af henlæggelsesbeløb, hvorfor der til nærværende referat vedlægges korrigeret budget, hvorefter henlæggelser er korrekt angivet med kr. 8,00 pr. fordelingstal.

Budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 5. Forslag

A Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af køkkenfaldstammer og vandrør.

Bestyrelsen fremsatte forslag om bemyndigelse til at gennemføre udskiftning af resterende køkkenfaldstammer og vandrør inden for en samlet beløbsramme på i alt kr. 450.000,00, idet udgiften foreslås finansieret ved anvendelse af de til formålet henlagte midler til større vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag. Det er bestyrelsens vurdering, at man hidtil bl.a. i forbindelse med lejlighedsmoderniseringer har fået reduceret problemet væsentligt, men kan imidlertid konstatere, at der anvendes uforholdsmæssig mange midler på den løbende vedligeholdelse af såvel vandforsyningsledninger samt ikke mindst faldstammer.

På den baggrund er det bestyrelsens anbefaling, at man sikrer foreningen bedst muligt ved at lade samtlige resterende faldstammer m.v. udskifte.

Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed, at man i forbindelse med indgåelse af en entreprise skal opnå en fradragspris i de tilfælde, hvor der allerede måtte være skiftet faldstammer og at der således måtte være en besparelse på projektet.

Et andet medlem henledte opmærksomheden på, at det var hensigtsmæssigt at man forinden udførelsen opnåede en forventningsafstemning i relation til hvilke arbejder det enkelte medlem selv skal lade udføre, herunder omfanget af bortfjernelse af eventuelle køkken skabe, -borde samt nedtagning af rørkasser m.v.

Endelig anbefalede et medlem, at bestyrelsen eventuelt tilknyttede sagkyndig bistand udover bestyrelsen for gennemførelse af projektet.

Bestyrelsen vil indhente kontroltilbud på gennemførelse af de pågældende arbejder ligesom de fra medlemmernes side fremkomne bemærkninger indgår i vurderingen, herunder eventuel tilknytning af sagkyndig bistand.

Efter enkeltstående spørgsmål samt kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at såvel forslaget samt den tilhørende finansiering var vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet.

B Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fibernet i ejendommen.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag. Det var bestyrelsens ønske, er at man ved den foreliggende løsning giver medlemmerne mulighed for en optimeret fibernetløsning, der i videst mulig omfang sikrer medlemmerne fremover og til en fornuftig pris.

Det enkelte medlem kunne herefter tegne individuel aftale med leverandøren indenfor rammerne af det meddelte tilbud til en pris med levering af 200 mb til kr. 120,00 pr. måned. På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at fiberløsningen som udgangspunkt placeres umiddelbart inden for hoveddøren, hvorefter medlemmer selv må montere routere o.lign. ekstraudstyr efter nærmere aftale med leverandøren.

Udgiften foreslås finansieret ved anvendelse af foreningens henlæggelser.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag samt finansiering heraf kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende kvalificeret majoritet.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelse ny- eller genvalgte følgende

BM	Morten Froholdt	Sdr. Boulevard 65, 2.th.	1720 København V.
BM	Berit Carlsen	Asger Rygs Gade 3, st.th.	1727 København V.
BM	Kasper Heinicke	Asger Rygs Gade 3, 3. th.	1727 København V.
BM	Regitze M. Pedersen	Asger Rygs Gade 1, st.th.	1727 København V.
BM	Sophie Leegaard	Asger Rygs Gade 3, 2.th.	1727 København V.

1. suppl.	Jens Ole Pedersen	Asger Rygs Gade 1, 4.th.	1727 København V.
2. suppl.	C. Rønberg	Asger Rygs Gade 3, 4.tv.	1727 København V.
3. suppl.	Christian M. Hansen	Asger Rygs Gade 1. 3.tv.	1727 København V.

Ad 7. Valg af revisor

Til revisor genvalgte Revisorfællesskabet i Lyngby.

Ad 8. Eventuelt

- **Opgangsrenovering.**

Flere af medlemmerne især i nr. 65 påtalte, at opgang, herunder trin, vægge m.v. bør reoveres inden for en overskuelig tidshorisont. Bestyrelsen bør lægge en plan for hvornår trappeopgangene således hovedrenoveres.

- **Køkkentrapper**

Et medlem påpegede, at udover vægge bør især gulvbelægningen under alle omstændigheder reoveres på køkkentrapper.

- **Loftrum**

Enkeltstående medlemmer påpegede, at det er betænkeligt, at medlemmer fortsat efterlader indgangsdøre til loftrum uaflåst. Det kan på den baggrund ikke udelukkes, at de konstaterede indbrud har været forbundet med, at medlemmerne ikke låser lofts- og opgangsdøre efter sig. Det anbefales således, at man ikke anvender kiler m.v. der kan ødelægge den nuværende sikkerhedsdør.

- **Altaner**

Et medlem påpegede, at ydermur ved nr. 3 bør reoveres efter at der er monteret altaner. Det blev anbefalet, at man tilbageholder sidste betaling indtil samtlige fejl og mangler er afhjulpet fra Altan DK's side.

Et medlem ønskede sikkerhed for, at vand samt byggestrøm ikke påvirkede foreningen i forbindelse med individuel montage af altaner.

- **Gårdlauget**

I relation til gårdlauget henvises til information på facebookgruppe.

- **Nøglesystem m.m.**

Indgangsdør, nøglesystem m.m. omkring nr. 1 synes fortsat defekt. Det anbefales bestyrelsen, at det revurderes, hvorvidt til et mere enkelt og hensigtsmæssigt låsesystem skal etableres, idet eksempelvis låsebrikker er blevet væsentligt billigere end tidligere.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 30. november 2017

Som dirigent



Jens Anker Hansen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen pr. mail
den 30. november 2017

Bestyrelsen