

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

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, mandag den 22. oktober, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Sdr. Boulevard 65/Asger Rygs Gade 1-3 hos bestyrelsesmedlem Morten Froholt, Sdr. Boulevard 65, 2.th., 1720 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 efter drøftelse forslag om strømpeforing af faldstammer på badeværelse/toilet, pris ca. kr. 350.000,00, herunder medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen kan igangsætte dette.
  - B. Bestyrelsen stiller efter drøftelse forslag om reparation af terrazzogulve i opgange, pris ca. kr. 125.000, herunder medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen kan igangsætte dette.
  - C. Bestyrelsen stiller efter drøftelse forslag om renovering af opgange inklusiv lakering af trapper, prisen vil senest blive oplyst på generalforsamlingen, herunder medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen kan igangsætte dette.
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 foreningens vedtægter samt i øvrigt umiddelbart beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag, idet disse kan vedtages med almindeligt flertal.

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

Ejerlejl. nr.: 2<sup>F</sup>, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13<sup>F</sup>, 14, 17, 22<sup>F</sup>, 24, 25 og 26. Repræsenterende et samlet fordelingstal på 1.350/2.384.

## **Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år**

På bestyrelsens vegne aflagde Morten Froholt følgende beretning.

*Bestyrelsens arbejde havde i det forløbne år i al væsentlighed været koncentreret om gennemførelse af det på sidste års generalforsamling vedtagne faldstammeprojekt vedr. udskiftning af køkkenfaldstammer.*

*Det var bestyrelsens samlede vurdering, at arbejdet i al væsentlighed var udført efter planen og i øvrigt til den aftalte pris.*

*Der er herudover indlagt ny fiber fra Fiberby i ejendommen, der ligeledes efter det oplyste fungerer tilfredsstillende.*

I tilslutning til beretningen udtrykte flere medlemmer stor tilfredshed med kvaliteten af det udførte faldstammearbejde, herunder det håndværkerteam, der var valgt til opgaven.

Dirigenten oplyste afslutningsvist, at lovgivningsarbejdet vedr. tilvejebringelse af ny normalvedtægt for ejerforeninger, desværre var blevet udskudt indtil videre, bl.a. grundet ministerskifte i Erhvervsministeriet.

Det er dog forhåbningen, at det lykkes at presse erhvervsministeren til at fremsætte det yderst gennemarbejdede forslag til visse ændringer til ejerlejlighedsloven samt tilvejebringelse af ny normalvedtægt i indeværende folketingssamling.

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 det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet. Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt kr. 119.681, ligesom foreningens egenkapital efter anvendelse af generalforsamlingsbestemte midler fra hensættelsesbeløb til køkkenfaldstammeudskiftning, indlæggelse af fibernet m.v. i alt androg 1.217.289.

Dirigenten påpegede i øvrigt, at fortsat henlægges direkte på egenkapitalen kr. 8 pr. fordelingstal pr. måned eller i alt årligt kr. 228.864.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev regnskabet enstemmigt godkendt.

I tilslutning til årsregnskabsgennemgangen blev der fremsat forespørgsel vedr. niveauet for egenkapital i en forening af nærværende størrelse. Det var dirigentens vurdering, at besvarelse af dette spørgsmål afhang af, hvorvidt foreningen i videst muligt omfang ville forsøge at dække de løbende større driftsomkostninger gennem opsparing eller kontant indbetaling på tidspunktet hvor arbejderne udføres.

I en årrække i nærværende ejerforening havde det været kutyme, at man i videst muligt omfang opsparer fornødne midler til gennemførelse af de større planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Det er yderligere kutyme i ejerforeningen, at der akkumuleres en rimelig egenkapital til betaling af ekstraordinære ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver, herunder eksempelvis skader efter storm og lignende samt nedbrud i kloakledninger m.v.

#### **Ad 4. Forlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår**

Dirigenten oplyste, at henlæggelse ikke andrager de anførte kr. 4 pr. måned, men derimod kr. 8 pr. fordelingstal svarende til en samlet akkumulering på kr. 228.864. Der skal ligeledes foretages en mindre justering af det kollektive vandforbrug omfattende bl.a. til vask af trapper, toilet i kælder samt vand til varmecentralen m.v., der gennemsnitligt andrager 10% af det samlede forbrug eller i alt kr. 7.300.

På den baggrund vedlægges korrigeret budget, men med fortsat uforandret opkrævning af fællesudgifterne svarende til i alt kr. 17,98 pr. fordelingstal.

Efter enkeltstående spørgsmål og besvarelse heraf, blev budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

#### **Ad 5. Forslag**

##### **5 A Strømpeforing af faldstammer på badeværelse/toilet.**

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud fra Proline vedr. renovering af eksisterende faldstammer gennem relining, idet der etableres en hård skal indvendigt i faldstammen, som vil medføre en betydelig forlænget levetid.

Metoden er gennemprøvet gennem en betydelig årrække i Sverige, og Proline er blandt de mest anerkendte firmaer, der laver denne faldstammerenoveringstype på området.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at ejendommens badeværelsesfaldstammer, bortset fra de der løbende måtte være udskiftet i forbindelse med bl.a. lejlighedsmoderniseringer, formentlig er fra ejendommens opførelsestidspunkt, hvorfor det primært er af rettidig omhu, at man på nuværende tidspunkt vil lade dem renovere, således at der ikke indenfor en angiveligt kortere tidshorisont vil opstå væsentlige problemer hermed.

Der er ligeledes tilvejebragt den fornødne egenkapital til gennemførelse af det pågældende arbejde.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at det for medlemmerne ligeledes er den mest lempelige form for faldstammerenovering, idet benyttelse af toilet kan finde sted relativ kort tid efter at renoveringsarbejdet er udført.

Det vil i forbindelse med arbejdets eventuelle udførelse blive orienteret nærmere herom, idet man i øvrigt opfordres til at indhente supplerende oplysninger på Prolines hjemmeside <https://proline-group.com/da>.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var vedtaget samt at udgiften finansieres via henlæggelser.

## **5 B Reparation af terrazzogulve i opgange**

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag, idet terrazzogulvpartierne var knækket flere steder som følge af rustangreb i det underliggende bærejern.

I tilslutning til behandling af dette punkt fremsatte en række øvrige ejere opfordring til bestyrelsen om, at man i stedet indhenter en samlet pakkeløsning vedr. punkt B og C, således at trappeopgangene i sin helhed istandsættes både for så vidt angår gulve, trappebelægning samt ikke mindst maling af vægoverflader, der næppe har været istandsat gennem en betydelig årrække.

Det kan vurderes, når bruttotilbuddet foreligger hvorvidt de 4 bagtrapper eventuelt skal udskydes indtil der på ny er tilvejebragt et fornødent egenkapitalgrundlag i foreningen jf. det i referatet tidligere oplyste om foreningens kutyme til finansiering af større vedligeholdelsesopgaver.

På den baggrund blev der fremsat følgende ændringsforslag:

*”Generalforsamlingen anmoder bestyrelsen om at indhente tilbud på hovedistandsættelse af hoved- og køkkentrapper, herunder renovering af terrazzogulve m.v.”*

Når prisindhentning foreligger indkaldes der til afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvor det endeligt beslutes i hvilket omfang de pågældende arbejder der helt eller delvist skal udføres.

De tilstedeværende medlemmer tiltrådte enstemmigt nærværende ændringsforslag, hvorefter yderligere drøftelse af punkt B og C udgik i konsekvens heraf.

### **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.	Christian M. Hansen	Asger Rygs Gade 1, 3.tv.	1727 København V.
3. suppl.	Emil Suneson	Sdr. Boulevard 65, 4.th.	1720 København V.

### **Ad 7. Valg af revisor**

Til revisor genvalgte Revisorfællesskabet i Lyngby, MBA Revision ApS.

### **Ad 8. Eventuelt**

- **Tagrende**

Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at tagrenden i gården i hjørnet ved nr. 65 formentlig var defekt, idet den angiveligt var sprunget fra i tilslutningsstykket.

- **Belysning bagtrapper**

Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på, at belysning på bagtrappen i nr. 65 brænder konstant.

- **Brandalarmer**

Bestyrelsen henstillede endnu engangtil, at medlemmer undlader at gøre indgreb i de kollektivt opsatte brandalarmer i ejendommens opgange. Bestyrelsen er opmærksom på, at der snarest skal udskiftes batterier på de pågældende brandalarmer.

- **Bagtrapper**

Opmærksomheden henledes endnu en gang på, at bagtrapper skal være ryddeliggjort for medlemmernes løsøre, flasker og lignende, idet bagtrapperne fortsat skal fungere som flugtveje/redningsveje.

- **Individuelle altaner**

Et medlem henledte opmærksomheden på, at såfremt der var øvrige medlemmer, der endnu ikke havde fået en altan til gårdsiden kan henvendelse rettes til ejeren af lejlighed i nr. 65, 5. tv.

- **Altaner gadesiden**

Bestyrelsen bør vurdere, hvorvidt de oprindelige altaner til gadesiden er sikret i fornødent omfang, idet disse har været opsat på ejendommen siden 1905.

- **Fælles arbejdsdag**

Flere medlemmer takkede bestyrelsen for et godt arbejde i det forløbne år samt i øvrigt gennemførelse af den kollektive arbejdsdag, hvor der havde været et stort fremmøde.

---oo0oo---

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

København, den 15. november 2018

Som dirigent

  
\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Advokat

Godkendt af bestyrelsen pr. mail  
den 15. november 2018

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen