

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

## **GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2009**

År 2009, torsdag den 22. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Sdr. Boulevard 65/Asger Rygs Gade 1-3, hos Berit Carlsen, Asger Rygs Gade 3, st.th., 1727 København V.

Indledningsvis bød Ditte Johansen de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede endvidere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen: Ejerlejlighed nr. 7, 9, 21, 22, 23, 27, 28, 29 og 30.

F = medlemmer repræsenteret ved fuldmagt.

### **Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:**

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Forslag:
  - A. Bestyrelsen stiller efter drøftelse forslag om udskiftning af kældervinduer mod gaden og gården, herunder medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med projektet samt indhente tilbud.
  - B. Bestyrelsen stiller efter drøftelse forslag om udskiftning/renovering af faldstammer, herunder medlemmernes tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med projektet samt indhente tilbud.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

## **Ad 1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**

På bestyrelsens vegne aflagde Ditte Johansen følgende beretning:

- *Tag reparation*

*Bestyrelsen har foranlediget reparation af tag i nr. 3*

- *Løbende vedligeholdelse*

*Bestyrelsen har indgået samarbejde med entreprenørvirksomheden Juul og Nielsen til at påtage sig de løbende mindre servicerelaterede vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Bestyrelsen anser Juul og Nielsen for pålidelige, ligesom deres tilbud forekommer rimeligt, herunder at der i virksomheden er samlet fornøden kvalifikation til udførelse af el-, vand-, varme- og tømrerarbejder.*

- *Oversvømmelse i kælder*

*Som følge af oversvømmelse i kælder har det været nødvendigt at udskifte kloakledning i kælderen. Arbejdet er udført af specialfirmaet SSG.*

- *Oprydning*

*Der er på ejendommen gennemført oprydningsdag med stor succes. Udover det hyggelige samvær er lofter mv. blevet ryddet og rengjort. Endelig er der i samme forbindelse foretaget fornøden fortegnelse over benyttelse af loft- og kælderrum. Bestyrelsen disponerer p.t. over et par ledige kælderrum, hvorfor medlemmer der måtte have behov for et kælderrum kan rette henvendelse til bestyrelsen.*

- *Hovedrengøring*

*Der er gennemført hovedrengøring af loft- og kælderarealer. Endvidere er der gennemført elcheck og reparation af lys i kælder og på hovedtrapper.*

- *Cykelstativer*

*Ansøgning om etablering af cykelstativer mod Asger Rygs Gade afventer nu på 4. måned kommunens tilkendegivelse.*

- *Postkasser*

*Der er efter foreningens seneste generalforsamling opsat postkasser i opgangene efter de gældende retningslinier.*

- *Kældervinduer*

*Der er ligeledes i overensstemmelse med beslutning på foreningens ekstraordinære generalforsamling etableret nye kældervinduer med det positive resultat, at bestyrelsen fremsætter forslag om yderligere gennemførelse af kældervinduer på denne generalforsamling.*

*Endelig har bestyrelsen besluttet at antage ekstra gartnerhjælp til fjernelse af ukrudt foran gården.*

*Det har således på mange måder været et travlt år for foreningens bestyrelse. Bestyrelsen modtager dog gerne bemærkninger til anvendelse af Juul og Nielsen til gennemførelse af de praktiske løbende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Bestyrelsen anbefaler ligeledes antagelse af det pågældende firma til udførelse af individuelle lejlighedsarbejder.*

I tilslutning til beretningen oplyste advokat Jens Anker Hansen, at Dong har varslet prisstigninger på fjernvarme på ca. 20%. Administrationen vil på denne baggrund vurdere behovet for, at á conto varme opkrævningerne reguleres i overensstemmelse hermed.

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

## **Ad 2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet resultat på kr. -8.450,00, således at egenkapitalen pr. 30. juni 2009 androg ca. kr. 1.256.000 mio.

I forhold til de under beregningen angivne udgiftskrævende vedligeholdelsesforanstaltninger er foreningens egenkapital reduceret med ca. kr. 45.000 fra ca. kr. 1,3 mio. til ca. kr. 1.256.000. Det har således været nødvendigt at anvende årets budgetmæssige henlæggelse til vedligeholdelse samt henlæggelse til større turnusarbejder til gennemførelse af de i beretningen angivne formål.

I tilslutning til årsrapporten blev det forespurgt, hvad snedkerudgifter andragende ca. kr. 30.000 dækkede. Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at det drejede sig om udbedring af et svampeangreb.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsregnskabet godkendt.

### **Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.**

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår udvisende uforandrede fællesudgifter.

Fællesudgifter opkræves månedligt med kr. 13,58 pr. fordelingstal.

Det bør i henhold til tidligere beslutning vurderes, hvorvidt fællesudgifterne pr. 1. januar 2011 skal reguleres med udviklingen i nettoprisindekset.

Budgettet blev af de tilstedeværende enstemmigt godkendt.

### **Ad 4. Forslag**

Indledningsvis redegjorde Ditte Johansen for de fremsatte forslag. Det var bestyrelsens overordnede målsætning, at der forinden beslutning om bestyrelsens fremsatte forslag, at der på nærværende generalforsamling blev indhentet en ajourført tilstandsvurdering, således at bestyrelsen havde et fornødent værktøj til hensigtsmæssig planlægning af de løbende vedligeholdelsesopgaver.

Det blev efter drøftelse besluttet at udskyde de af bestyrelsen fremsatte forslag og i stedet erstatte dette med indhentelse af en tilstandsrapport inden for en beløbsmæssig ramme af i alt ca. kr. 25.000, således at tilstandsrapportens vurderinger vil indgå i de forslag bestyrelsen agter at fremsætte på en ekstraordinær generalforsamling omfattende tillige de på nærværende generalforsamling midlertidige ud-satte forslag.

De tilstedeværende tilsluttede sig enstemmigt nærværende alternative forslag.

### **Ad 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Arne Larsen	Asger Rygsgade 3, 3.tv.	1727 København V.
Berit Carlsen	Asger Rygsgade 3, st.th.	1727 København V.
Ditte Johansen	Asger Rygsgade 3, 3.th.	1727 København V.
Martin Christensen	Asger Rygsgade 3, 4.th.	1727 København V.
Christian Toft Bjerreskov	Asger Rygsgade 3, st.tv.	1727 København V.

Suppleanter:

- |                        |                          |                   |
|------------------------|--------------------------|-------------------|
| 1. Henrik Qvist Jensen | Sdr. Boulevard 65, 4.tv. | 1720 København V. |
| 2. Lars Mortensen      | Sdr. Boulevard 65, 3.tv. | 1720 København V. |

Der blev fra bestyrelsens side fremsat ønske om at involvere yderligere personer i det store arbejde der udfoldes for at holde fællesudgifterne nede. Bestyrelsen agter på den baggrund at undersøge muligheden for vedtægtsændring, således at bestyrelsen skal bestå af indtil 3-7 personer tillige med 2 suppleanter.

Bestyrelsen vil sammen med administrationen vurdere dette forhold nærmere i løbet af det indeværende regnskabsår.

#### **Ad 6. Valg af revisor.**

Til revisor genvalgtes Revisionsfirmaet S. E. Skytte.

#### **Ad 7. Eventuelt.**

På bestyrelsens vegne påpegede Ditte Johansen følgende forhold.

- Nødudgang solcentret  
Medlemmerne bedes være opmærksom på, hvorvidt nødudgangen fra solcentret reelt benyttes.

- Haveudvalg  
Bestyrelsen savner medlemmer til deltagelse i et haveudvalg, hvorfor medlemmer med interesse herfor opfordres til at melde sig til bestyrelsen, således at det er muligt at forskønne foreningens fællesarealer med beplantninger m.v.

- Navneskilt - postkasser  
Bestyrelsen skal endnu en gang henstille til, at der ikke klistres navne på de nye postkasser, men at dette i stedet sker ved korrekt henvendelse til Martin Christensen, Asger Rygs Gade 3, 4.th. med angivelse af det navn man ønsker at anvende. Der vedlægges nærværende referat svarskema, der bedes udfyldt med det navn De måtte ønske at have stående på postkassen, hvorefter bestyrelsen vil foranledige dette udført.

Udgangspunktet vil herefter være, at alle uautoriserede navneopslag mv. vil blive bortfjernet uden varsel.

- *Hjemmesiden*  
Bestyrelsen efterlyste blandt medlemmerne en der er interesseret i at blive webmaster, til ajourføring af foreningens hjemmeside [www.ejerinfo.dk](http://www.ejerinfo.dk).

- *Rørinstallationer*

Bestyrelsen skal endnu en gang opfordre medlemmerne til at tilsikre sig, at der foretages lovlige rørgennemføringer og installationer i de enkelte lejligheder, således at der ikke forligger risiko for vandskader m.v.

- *Hovedindgangsdør nr. 65*

Endelig blev det fra et medlem henstillet, at bestyrelsen foranlediger snedkermæssig reparation af hovedindgangsdør i nr. 65.

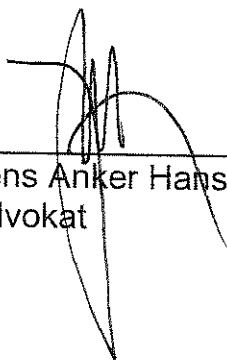
Advokat Jens Anker Hansen henledte i øvrigt opmærksomheden på, at administration af fast ejendom pålægges moms til ikrafttræden pr. 1. januar 2011 som led i det indgåede skatteforlig.

- o - O - o -

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den

Som dirigent:



Jens Anker Hansen  
advokat

Godkendt af bestyrelsen  
den

