

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

### **GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2010**

År 2010, onsdag den 27. 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.

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

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab fmed påtegning af revisor.
3. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Forslag.
  - 4.a Bestyrelsen stiller forslag om at lade en gartner fjerne ukrudt fra fortov og fliser foran ejendommen. Den anslåede pris er ca. kr. 15.000,00 årligt.
  - 4.b Bestyrelsen stiller forslag om renovering af vinduer i Solcentret og kælderens ud mod gaden. Den anslåede pris er ca. kr. 120.000,00.
  - 4.c Bestyrelsen stiller forslag om maling af vinduer i gården i 2011/2012. Den anslåede pris er ca. kr. 300.000,00.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt.

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

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

Ejerlejl. nr. 6, 7, 8, 9, 21, 22, 27, 29 og 29.

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

På bestyrelsens vegne aflagde bestyrelsesmedlem Ditte (Johannesen) Gottlieb følgende beretning.

*Bestyrelsen har i det forløbne år gennemført følgende tiltag.*

*Der er iværksat oprydning på bagtrapper, hvor deltagelsen fra øvrige beboere desværre ikke var af samme succes som sidste år. Medlemmer opfordres endnu engang til at deltage i de fælles aktiviteter, der iværksættes fra bestyrelsens side med positiv påvirkning af fællesudgifterne.*

*Der er ligeledes opsat cykelstativer, der fungerer tilfredsstillende.*

*Bestyrelsen har endvidere indhentet en tilstandsrapport, der overordnet set skal danne grundlag for bestyrelsens fremtidige arbejde i vedligeholdelsesmæssig henseende.*

*Der er i konsekvens heraf indhentet tilbud på delvis vinduesudskiftning i stueetage og kælderlejemål, hvilket er punkter, der skal drøftes senere på dagsordenen.*

*I henhold til rapporten henledes opmærksomheden på nødvendigheden af over tid at gennemføre udskiftning af faldstammer.*

*Bestyrelsen har endvidere arbejdet med udbedring efter vandskade i kælder som følge af skybrud.*

*Endelig har bestyrelsen rundsendt husorden herunder kontaktadresser for bestyrelsen som led i den på sidste generalforsamling omtalte synligheds-kampagne.*

*Som led i arbejdet i indeværende regnskabsår ønsker bestyrelsen at få verificeret den i erhvervs-ejerlejlighederne foretagne indretning af forbrugsmålere, bl.a. ved gennemførelse af et VVS- og el-tjek.*

I tilslutning til beretningen forespurgte et medlem, om foreningen havde udarbejdet nyt energimærke. Bestyrelsen oplyste, at administrationen havde anmodet EKJ om at lade denne udarbejde, hvilket arbejde forventes udført i uge 47.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsen og administrators side blev beretningen godkendt.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik den af ejerforeningens revisor udarbejdede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste poster i regnskabet.

Regnskabet udviste et underskud på i alt ca. kr. 64.000 mod et budgetteret underskud på ca. kr. 17.000 incl. henlæggelse til større vedligeholdelsesarbejder på i alt kr. 75.000. Der opkrævedes herudover supplerende fornyelsesfondsmidler med i alt kr. 114.432.

Efter fradrag af de generalforsamlingsbestemte udgiftsposter til henholdsvis postkasser, glarmester og elektriker var egenkapitalen på trods af det konstaterede underskud forøget med ca. kr. 30.000 til i alt at andrage kr. 1.287.000.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende besvarelse fra bestyrelsen og administrators side blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik det af ejerforeningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår udvisende et budgetteret underskud på i alt kr. 71.600.

Budgettet vil endvidere blive påvirket af moms på ejendomsadministration til ikrafttræden pr. 1. januar 2011 samt en forventet merudgift på afgifter på yderligere kr. 10.000.

Endelig kan budgettet blive belastet af omkostninger ved eventuel vedtagelse af forslag 4.a andragende kr. 15.000 årligt.

Det blev af de tilstedeværende anbefalet og tiltrådt, at bestyrelsen til ikrafttræden pr. 1. juli 2011 foretager en løbende mindre regulering af fællesudgifterne, således at der over tid opstår balance i foreningens indtægter og udgifter.

Det skal dog bemærkes, at foreningen har en p.t. passende kapitalreserve akkumuleret via foreningens egenkapital.

Med disse bemærkninger godkendtes budgettet enstemmigt.

### **Ad 4. Forslag**

#### **Pkt. 4.a Bestyrelsen stiller forslag om at lade en gartner fjerne ukrudt fra fortov og fliser foran ejendommen. Den anslåede pris er ca. kr. 15.000 årligt**

Bestyrelsesmedlem Ditte Gottlieb redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen har gentagne gange forsøgt at foranledige arbejdet udført ved frivillig arbejdskraft, hvilket desværre ikke over tid har været muligt.

Det er bestyrelsens vurdering, at de pågældende arealer fremtræder så misligholdte, at det er nødvendigt at indgå en professionel aftale til bortfjernelse af ukrudt mv. i de respektive sommermåneder.

Enkelte medlemmer fandt, at omkostningen set i forhold til nytteværdien var for dyr.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende flertal.

Bestyrelsen bemyndigedes til at indgå aftale med gartnerfirma til iværksættelse af de gartnermæssige/ukrudtsfjernende tiltag i den sædvanlige årlige vækstperiode med ca. 14 dages interval.

Omkostningen optages som fast punkt på foreningens budget.

**Pkt. 4.b Bestyrelsen stiller forslag om renovering af vinduer i Solcentret og kælder-  
ren ud mod gaden. Den anslåede pris er ca. kr. 120.000**

Bestyrelsen kan umiddelbart konstatere, at en række vinduer i Solcentret nu er i så ringe stand, at udskiftning er nødvendiggjort. Ejeren af erhvervsejerlejligheden Solcentret har ligeledes efter fordelingstal indbetalt til den tidligere udskiftning af vinduer i ejendommen.

Bestyrelsen oplyste - under forudsætning af forslaget vedtagelse - at den vil rette henvendelse til ejerlejlighedens indehaver med henblik på gennemførelse af det praktiske forløb.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

Bestyrelsen bemyndigedes således til at iværksætte de fornødne tiltag til gennemførelse af udskiftning af vinduer i Solcentret og diverse kældervinduer.

**Pkt. 4.c Bestyrelsen stiller forslag om maling af vinduer i gården i 2011/12. Den anslåede pris er ca. kr. 300.000**

Bestyrelsen oplyste, at man i henhold til den foreliggende tilstandsrapport kunne konstatere, at vinduerne, der var isat ejendommen for ca. 10 år siden, nu særligt til gårdsiden havde behov for maling.

Bestyrelsen fremsatte på den baggrund forslag om, at man via ejendommens fornyelsesfond kunne finansiere gennemførelse af vinduesmaling til gårdsiden enten via lift eller stillads.

Advokat Jens Anker Hansen anbefalede, at bestyrelsen indhenter min. 2-3 tilbud på udførelse af det pågældende arbejde fra velrenommerede malerfirmaer, idet denne type malerarbejde erfaringsmæssigt giver størst problem, ligesom der bør udarbejdes en fornøden arbejdsbeskrivelse for udførelse af arbejdet.

Administrationen vil endvidere forsøge at indhente den oprindelige farvekode på de grønne vinduer fra foreningens oprindelige tekniske rådgiver.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende flertal under forudsætning af opfyldelse af fornøden supplerende tilbudsindhentning, arbejdsbeskrivelse mv.

## 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.
Martin Christensen	Asger Rygsgade 3, 4.th.	1727 København V.
Christian Toft Bjerreskov	Asger Rygsgade 3, st.tv.	1727 København V.
Henrik Qvist Jensen	Sdr. Boulevard 65, 4.tv.	1720 København V.

Generalforsamlingen takkede samtidig Ditte (Johannesen) Gottlieb i forbindelse med hendes udtræden for hendes arbejde i bestyrelsen igennem en årrække.

Som suppleanter valgtes:

1. Claus Rønberg	Asger Rygs Gade 3, 4.tv.	1727 København V.
2. Lars Mortensen	Sdr. Boulevard 65, 3.tv.	1720 København V.

Bestyrelsen består herefter af:

BM	Arne Larsen	Asger Rygsgade 3, 3.tv.	1727 København V.
BM	Berit Carlsen	Asger Rygsgade 3, st.th.	1727 København V.
BM	Martin Christensen	Asger Rygsgade 3, 4.th.	1727 København V.
BM	Christian Toft Bjerreskov	Asger Rygsgade 3, st.tv.	1727 København V.
BM	Henrik Qvist Jensen	Sdr. Boulevard 65, 4.tv.	1720 København V.
1. suppl.	Claus Rønberg	Asger Rygs Gade 3, 4.tv.	1727 København V.
2. suppl.	Lars Mortensen	Sdr. Boulevard 65, 3.tv.	1720 København V.

## Ad 6. Valg af revisor

Til revisor genvalgte Revisionsfirmaet S. E. Skytte.

## Ad 7. Eventuelt

### • Låsecylinder

Et medlem henledte opmærksomheden på at låsecylinder til nr. 65 var defekt, hvorfor den formentlig bør skiftes tillige med en cylinder mod cykelkælderens.

Bestyrelsen vil iværksætte det pågældende arbejde.

### • Saltning

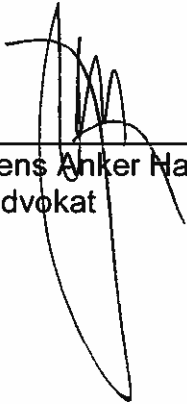
Bestyrelsen oplyste, at man vil indkøbe en mindre mængde salt til imødegåelse af vintervejlig.

Idet der ikke var flere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.05.

---oo0oo---

København, den ..!!./...!!..... 2010

Som dirigent



---

Jens Anker Hansen  
Advokat

København, den ...../..... 2010

Som formand for bestyrelsen

Godkendt af bestyrelsen ved mail  
den 11. november 2010

---

Bestyrelsen