

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F BREMERGÅRDEN

År 2009, den 25. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Bremergården på Koføeds Skole, Nyrnberggade 1, 2300 København S med følgende dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsen aflægger årsberetning og forelægger årsregnskab til godkendelse.
3. Forslag.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget - se vedhæftede bilag - herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
5. Valg til bestyrelsen. På valg er Susanne Vind og Erling Rasmussen, som genopstiller. Bestyrelsen konstituerer sig selv efter generalforsamlingen.
6. Valg af mindst 2 suppleanter.
7. Valg af festudvalg.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

### Ad punkt 1:

Bestyrelsesformand Erling Rasmussen bød de forsamlede velkommen og foreslog advokat Niels Hupfeld som dirigent.

Da der ikke var andre kandidater, blev advokat Niels Hupfeld valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret et fordelingstal på 2.795 af et samlet stemmeberettiget fordelingstal på 12.325.

Med generalforsamlingens tilslutning konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig.

### Ad punkt 2:

Bestyrelsesformand Erling Rasmussen aflagde beretning for det forgangne år. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Efterfølgende var der tid til at fremkomme med bemærkninger til beretningen.

På forespørgsel fra forsamlingen kunne Erling Rasmussen oplyse, at vedligeholdelsesplanen udarbejdes af arkitektfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S, som p.t. er midt i arbejdet hermed.

Endvidere oplyste Erling Rasmussen, at bestyrelsen har overvejet, om det vil være hensigtsmæssigt at foretage udskiftning af samtlige fælles låse i ejendommen. Ved vejledende afstemning kunne konstateres et meget stort flertal herfor blandt de forsamlede.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen blev denne taget til efterretning af de forsamlede.

Revisor Lars Schmidt gennemgik årsregnskabet for 2008 med resultatopgørelse og balance, hvorefter der var anledning til at stille spørgsmål.

Administrator oplyste, at den store stigning i el-udgiften har medført henvendelser fra administrator til Dong, som foreløbig har afvist, at der skulle fejl ved målingerne. Undersøgelserne herom vil dog blive fortsat fra administrators side, eftersom at stigningen er på mere end 100 % i forhold til det budgetterede og sidste års forbrug.

Efter en del yderligere spørgsmål til årsregnskabet, blev dette sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

### Ad punkt 3:

Der var ikke indkommet nogen forslag.

### Ad punkt 4:

Administrator og advokat Niels Hupfeld gennemgik det udsendte driftsbudget for 2009 og korrigerede dette på en række punkter.

Til rådgivende ingeniør til udarbejdelse af tilstandsrapport blev afsat kr. 100.000 i stedet for kr. 0. Til etablering/arbejde med

hjemmeside blev afsat kr. 25.000 i stedet for kr. 0. Endvidere blev der til generalforsamling, bestyrelsesmøder, gårdfest m.v. afsat kr. 50.000 i stedet for kr. 15.000. Modsat blev det afsatte beløb til reparation og vedligeholdelse reduceret fra kr. 1.400.000 til kr. 1.240.000. Nyt budget er vedlagt nærværende referat.

Efter enkelte spørgsmål til bl.a. hjemmesiden og vedrørende afholdelse af gårdfest, hvortil bestyrelsen kunne oplyse, at gårdfesten kun vil blive afholdt, såfremt der opnås det fornødne antal forudgående tilmeldinger, blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med ovennævnte korrektioner.

#### **Ad punkt 5:**

Bestyrelsesmedlemmerne Susanne Vind og Erling Rasmussen blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig selv som følger:

Jesper Heidemann Lassen, formand (1 år)  
 Ole Klitland (1 år)  
 Tom Noack Rasmussen (2 år)  
 Susanne Vind (2 år)  
 Erling Rasmussen (2 år)

Lajla Knudsen, suppleant (1 år)

#### **Ad punkt 6:**

Som suppleanter blev valgt Peter Buxbom og Lajla Knudsen.

#### **Ad punkt 7:**

Der var ligesom sidste år ingen der opstillede til festudvalget. Bestyrelsen må derfor selv arbejde med evt. afholdelse af gårdfest i sommeren 2009.

#### **Ad punkt 8:**

Revisionsfirmaet Ernst og Young v/Lars Schmidt blev genvalgt.

#### **Ad punkt 9:**

Et ejerforeningsmedlem fremsatte ønske om gennemførelse af cykeloprydning omkring ejendommen.

Endvidere blev der rejst spørgsmål om porttelefon, hvorunder pågældende ejerforeningsmedlem blev oplyst om, at dette forhold tidligere har været drøftet på flere generalforsamlinger.

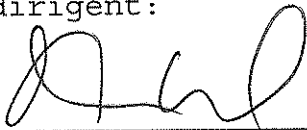
På forespørgsel kunne bestyrelsen oplyse, at den nuværende aflæsning af varmekonsumet sker pr. radiomåler, således at det ikke er nødvendigt at komme ind i de respektive lejligheder. Dette er selvsagt en stor fordel, idet det muliggør hurtigere aflæsning af de enkelte ejerlejligheders forbrug.

På forespørgsel blev det oplyst, at der ikke må ophænges en parabol på ejendommens altaner, som kan ses udefra.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, idet han takkede for god ro orden.

København, den 22/6-09

Som dirigent:



Advokat Niels Hupfeld

Som formand: 18/6-09



Jesper Heidemann Lassen

## **Formandens beretning E/F Bremergården generalforsamling 25. maj. 2009.**

Først velkommen til Bremergården ordinære generalforsamling,

Planen for reparation og vedligeholdelse, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling, er stort set overholdt, og holdt indenfor budgettet. Vi kommer ud af regnskabsåret med et lille plus.

Men desværre har vi udskiftet en stigestreg mindre end aftalt, og det skyldtes først og fremmest 2 uforudsete udgifter foreningen fik. Brandmuren på tagryggen over BG 19, var flækket, så en murer reparation, udskiftning af tagplader, samt en ny zinkinddækning var nødvendig. Vi måtte også deltagelse af udgifterne for asfaltering i Eliasgade og Nyrenberggade et påbud vi fik fra Københavns Kommune. Asfalten i Bremensgade var i orden, men Jenagade skal også laves, men er udsat pga. byggeriet i Eriksgården. Dette arbejde er varslet til at blive udført til efteråret.

Opsætningen af de nye postkasser står færdig, og alle postkasser er nu i brug.

Vi har også fået malet 2 trapper, det er BG 27 og 41 og bestyrelsen håber på at vi også fremover kan få malet et antal opgange om året, da dette er tiltrængt.

Sidste års travlhed i byggeriet, mærkede ejerforeningen også. Til de større arbejder som vi havde vedtaget skulle udføres, var det svært at få plads, i håndværkernes i forvejen overbooket kalendere.

I ventetiden besluttede bestyrelsen sig så blandt andet, for visuelt at undersøge de resterende stigestengens beskaffenhed, så rækkefølgen i udskiftningen blev udført efter deres stand.

Planen for udskiftningen, samt det manglende antal, var noget bestyrelsen havde "arvet" fra forrige bestyrelser i samråd med ejendommens VVS- Installatør, og jeg må indrømme at vi blev noget overasket over antallet af stigestrengene, der manglede at blive udskiftet. Det viste det sig også at udskiftningen af stigrør til køkkeninstallationerne heller ikke var færdiggjort. Vi fik herefter hurtig fat i vores VVS- installatør, hvor vi sammen gennemgik alle stigestrengene. Jeg kan oplyse at der i alt mangler 11. stigestrengene at blive udskiftet, hvilket er et noget større antal, end det der tidligere er blevet oplyst.

Samtidig kunne vi hurtigt fornemme med vores møde med VVS- installatøren, at han allerede havde lagt en langsigtet plan for Bremergården, og at han efter udskiftningen

af stigeledningerne, regnede med at udskifte de store varmerør som ligger på loftet. Udefra en faglig vurdering af vedligeholdelsen af de tekniske installationer indenfor vand og varme er det selvfølgelig en fornuftig vurdering, men udefra en samlet vedligeholdelsesplan for Bremergården er den efter bestyrelsens opfattelse meget snæver. vi ønsker en større vifte i det daglige vedligehold, og ikke kun at fokusere på de tekniske installationer

I vaskeriet har vi fået udskiftet de 3 gamle tørretumblere, med nye som nu kører på gas. Samtidig er vores vaskeri gået over til elektronisk betaling som forhåbentlig er en hjælp i det daglige. Det nye vaskeri giver samtidig mulighed for at man reserver vasketur, både nede på maskinerne, men også hjemmefra gennem foreningens hjemmeside.

På sidste generalforsamling, blev det vedtaget at bestyrelsen skulle få udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesplan, så kommende bestyrelser, havde et værktøj at styre efter.

Denne plan havde vi håbet, at ingeniør firmaet Peter Jahn og Parterne, havde, kunne præsentere for jer her til aften, men desværre er den ikke helt færdig endnu.

Man skal ikke glemme at vores ejendom er 70 år, og derfor også, har behov for en fornuftig vedligeholdelse, men set i den store helhed, er Bremergården da også i en fornuftig forfatning, men store og kostbare arbejder vil med sikkerhed melde sig i fremtiden. Vi skal her, ikke undlade at minde forsamlingen om, at vi ikke som tidligere år, har en opsparring, til maling af vores vinduer, et arbejde der ellers er planlagt til næste år.

Derfor foreslår bestyrelsen, at beløbet for vedligeholdelse fastsættes i dag under regnskabet, og efter sommerferien, indkalder vi så til en ekstra ordinær generalforsamling. Her vil Peter Jahn & Partners så fremlægge deres bud på en 10 årlige vedligeholdelsesplan.

Når vi kender planen, kan forsamlingen så øremærke budgettet for vedligehold, og derefter tage stilling til, om hele beløbet skal bruges i indeværende år, eller om vi skal begynde at hensætte, noget af beløb til større arbejder i fremtiden.

Desværre har vi oplevet en del indbrud, fra vores kældere. Både pulterrum og cykler har været udbyttet. I starten troede bestyrelsen at dørpumperne på kælder dørene var årsagen da de ikke lukkede dørene korrekt, hvorfor vi straks iværksatte en udskiftning af de defekte dørpumper. Det hjalp desværre ikke og nu hvor mange ejere, lejer deres lejligheder ud, er der rigtig mange nøgler i omløb. Derfor har bestyrelsen drøftet om, at det var en ide, at få omstillet låsene i alle vore kælder dørene, med nye nøgler der

ikke bare er til at kopiere. Dette ville næsten kunne betale sig selv, ved at opkræve, et endnu ikke fastsat depositum pr nøgle.

De faldene priser på ejerlejligheder, bevirker at mange, vælger at leje deres lejligheder ud, i stedet for at sælge.. Blot for en god ordens skyld, skal bestyrelsen nævne, at vores vedtægter og husorden skal overholdes. Jeg vil gerne pointere overfor ejere, der udlejer deres lejligheder, at alle nye lejere skal gøres bekendt med vores husorden. Bestyrelsen skal samtidig have en kopi af den indgående lejekontrakten, og administrationen skal have oplyst navne på nye beboere.

Som jeg tidligere nævnte, fylder vores ejendom i år 70. Bestyrelsen syntes derfor at det skal fejres. Vi ser derfor frem til, at der blandt de fremmødte, kan vælges et festudvalg der kan planlægge en gårdfest, så ejendommen kan bliver fejret med maner.

I har sikkert bemærket, at vi ikke haft en varmemester siden nytår og uden Johnnys store indsats i det daglige, havde vi været ilet stillet. Susanne har også været til uvurderlig hjælp, ved i det daglige, i en periode at have taget sig af kontortiden på ejendomskontoret.

Det har samtidig også betydet at bestyrelsen har brugt masser af tid på det administrative og den daglige kontakt med beboere og vores faste håndværkere.

Vi skal nu have ansat en ny varmemester, og regner med at bruge den næste måned på at finde den rigtige. Niels Hupfeld vil senere komme ind på hvorfor vi har været nødsaget til af afskedige vores forrige varmemester.

Tilslut, er det trods alt med stor tilfredshed, at jeg kan se tilbage på 2008 og ejerforeningens gode velbefindende og der skal lyde en stor tak til Bestyrelses kolleger og administrationen.

På foreningens vegne og tak.

Erling Rasmussen  
Formand.



Korrigeret  
budget for 2009  
for  
E/F Bremergården

**UDGIFTER:**

Renovation incl. affaldsposer	kr.	253.000,00
Vandafgift	kr.	560.000,00
Funktionæromkostninger	kr.	560.000,00
Elektricitet	kr.	175.000,00
Forsikringer	kr.	250.500,00
Div. abonnementer, kursusudg. m.v.	kr.	45.000,00
Reparation og vedligeholdelse	kr.	1.240.000,00
Asfaltering, vej		100.000,00
Administration	kr.	225.000,00
Advokat	kr.	0,00
Revision	kr.	35.000,00
Rådgivende ingeniør	kr.	100.000,00
Hjemmeside	kr.	25.000,00
Kontorhold, incl. regnskabstryk	kr.	62.000,00
Generalfors., bestyrelsesmøder, gårdfest m.v.	kr.	50.000,00
Vederlag til bestyrelsen	kr.	27.000,00
Diverse udgifter	kr.	15.000,00
Afskrivninger	kr.	29.835,00
Renteudgifter	kr.	15.000,00

**Samlede udgifter til fordeling** kr. **3.767.335,00**

**INDTÆGTER:**

Diverse indtægter, renteindtægter og lejeindtægter	kr.	95.000,00
Fællesudgifter (12325*298,74)	kr.	3.681.970,00

**Samlede indtægter** kr. **3.776.970,00**

Overskud(+)/Underskud (-) 2009 kr. **9.635,00**