

E.K. ADMINISTRATION A/S

CVR-nr. 25 32 55 24

Rådhusstræde 3
DK-1466 København K
Tlf. +45 33 13 21 80
Fax. +45 33 13 21 87
E-mail: ek@ekyhn.dk
Bank: Danske Bank
Reg/Kto.nr. 4180-4180 939 741

Til ejerne i
Ejerforeningen Husumgade 31
Bjelkes Allé 34-38

Dato: 18.03.2016
J.nr. 3023/EK/lb

Vedr.: Ordinær generalforsamling

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

mandag den 11. april 2016 kl. 19.00

i Anna Kirke, Bjelkes Alle 19-21 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år,
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2015
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2016
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af revisor
7. Eventuelt

Regnskab for 2015 og budgetforslag for 2016 vedlægges.

Med venlig hilsen



Eskild Kyhn

Namn

Adresse Gyldenm.

Claus Christensen	77
Lene Kristoffersen	39
Naja Dandanell	
Lars Andersen	44
Sofie Dittmer / Jakob Kolind	77
Nahnd Andersen	44
Jaboni Nielsen	39
Steffen Damstier	77
Shig / Pia Nielsen	57
Sonatan Hall-Andersen	57
Per Foldvagt for Marie Grambois	
Christian Reebild	47
Marie-Louise Eskling	77
Anni Asting	77
MORTEN LANGAARD PEDERSEN	46
Inge Jørgensen	39
OLE KRISTENSEN	111

Bjelkes Alle 34, lejl 53
Bjelkes Alle 34, lejl. 39
Husungade 31.3.10
Bjelkes Alle 34, lejl 55
Husungade 31, 2, 7
Bjelkes Alle 34, lejl. 35
- " - lejl. 54
Husungade 31 4.13
Bjelkes Alle 34, 3 41
Husungade 31, 5, 26
Bjelkes Alle 34, 4. lejl. 51.
- " - 34, 4. lejl. 52
BJELKES ALLE 36 B &. lejl 23
Bjelkes Alle 34 3. lejl. 42
- " - 4. lejl 49

902

15 stkr

J.nr. 3023/lb

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

11. april 2016

i

E/F HUSUMGADE 31 og BJELKES ALLE 34-38B

År 2016, den 11. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38 i kirkesalen i Anna Kirke, Bjelkes Alle 19-21, 2200 København N.

Formanden Sabine Madsen bød velkommen og der behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og referent og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlige og beslutningsdygtige, idet han henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 18. marts 2016, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 15 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 902 ud af i alt 2791.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formanden Sabine Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte, at 2015 havde været et rimeligt travlt år som primært havde stået i vandrør og faldstammers tegn. Hen over sommeren var der sket udskiftning af vandledningerne i kælderen i Bjelkes Alle samtidigt med, at varmtvandsbeholderen var udskiftet. Der var desuden sket en oprydning etc. i selve varmekælderen. Årsagen til disse arbejder var, at der var problemer specielt med det varme vand i Bjelkes Alle. Arbejderne var nu sluttet og det så ud til, at det fungerede vel.

Arbejderne med vvs-firmaet Jens Bøgelund var afsluttet med, at han var blevet bedt om at give en pris på at udskifte alle resterende vandrør og lave strømpeforing af faldstammer.

Der var i årets løb konstateret nogle vandskader og samtidigt med, at der havde været et rotteangreb i gården. Alle disse foreteelser var anmeldt til forsikringen, der havde dækket skaderne.

Der var indhentet kortbilag fra landinspektør til brug for tinglysning af deklaration om brug af havearealerne i Bjelkes Alle.

Under den løbende drift var der konstateret utætheder i rør. Det vil endvidere være nødvendigt at udbedre pumper i kælder for at undgå opstigning af vand.

Altangangsdørene var ved hjælp af viceværtfirmaet blevet justeret i sidste uge og ville forhåbentligt nu være mere funktionsdygtige.

Terrazzogulvene i opgangene vil snarest blive pudset op og samtidigt hermed vil vægarealerne i opgangene blive gennemgået for småskader, som typisk opstår, når der kommer beboere til- eller fraflytter ejendommen.

Efter at den mere formelle del af beretningen var aflagt var der lejlighed til at spørge ind til tilbuddet fra Bøgelund. Eskild Kyhn svarede, at der forelå et samlet tilbud på ca. kr. 4,2 mio. hvoraf ca. kr. 700.000 vedrørte udskiftningen af armatur i både køkken og badeværelse samt udskift-

ning til nye vandbesparende toiletter samt maling af lofter efter diverse udbedringer.

Bestyrelsen havde ikke udsendt tilbuddet fra Bøgelund til medlemmerne, idet der var enighed om, at man i første omgang ville søge om medlemmernes mening om, hvad vej man skal gå, herunder hvorledes man skal prioritere de forskellige opgaver. Efter en kortere diskussion var der enighed, om at der sammen med referatet udsendes et spørgeskema, således at ejerne kan få lejlighed til at tilkendegive om de er med på en renovering på nuværende tidspunkt og herunder omfanget af den. Det kan for eksempel også klares ved, specielt i Bjelkes Alle, at en streng ad gangen kan udskiftes. Det vil sige, at de lejligheder der fra stue og op til øverste etage er tilsluttet samme stigstreng/ faldstamme kan slå sig sammen om at få arbejderne udført samlet.

Der var ligeledes enighed om, at der på spørgeskemaet spørges til ventilationskanaler herunder om de skal renses og om de larmer og endeligt skal der spørges om, der er nogle af beboerne, der har problemer med manglende varme i varmeapparaterne.

Eskild Kyhn oplyste, at foreningen havde gennemført to undersøgelser for skimmelsvamp/fugt. I begge tilfælde var der ikke tale om, at der var skimmelsvamp eller ny fugt. Han henstillede meget til, at beboerne udviste en adfærd i deres lejligheder, som ikke gav anledning til at der kunne opstå skimmelsvamp, det vil sige at der luftes ud, at der ikke tørres tøj, at der holdes en fornuftig rumtemperatur, at der ikke placeres møbler op ad ydervægge. Han henviste i øvrigt til de udmærkede råd, der til tid efter anden udsendes fra organisationer/myndigheder.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2014

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2015, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Den samlede drift var blevet ca. kr. 22.000 bedre end budgetteret. Dette skyldtes primært, at vedligeholdelsesudgifterne var blevet ca. kr. 40.000 mindre end budgetteret. Han oplyste, at de angivne rådgiverhonorarer på kr. 28.636 dels vedrørte honorar til ham på kr. 20.000 vedrørende arbejderne med udskiftning af vandledninger m.m. Dertil kom kr. 3.500 vedrørende udfærdigelse af tinglysningsrids vedrørende haveanlæg og restbeløbet var gået til undersøgelse vedrørende skimmelsvamp. Foreningen havde nu optaget den tidligere vedtagne kassekredit på kr. 400.000 og gælden var pr. nytår kr. 250.143. Dette var samtidigt ensbetydende med, at der var fremkommet en negativ egenkapital, idet alle udgifterne vedrørende udskiftning af vandledninger og varmtvandsbeholder var udgiftsført.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet for 2015 og besluttede at overføre årets resultat til næste år.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2016

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2016, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen og opererede med den på den ekstraordinære generalforsamling vedtagne forhøjelse af fællesudgifterne for kr. 250 til kr. 275 pr. fordelingstal. Dette ville resultere i, at der

var et forventet driftsoverskud på kr. 91.000. Der var afsat kr. 100.000 til blikkenslager, det vil sige til yderligere rørarbejder vedrørende faldstammer og vandledninger og derudover var der afsat et mindre beløb til elektriker, elevatoreftersyn etc. Når der toges i betragtning, at der var et forventet driftsoverskud på kr. 91.000 ville dette samtidigt med være ensbetydende med at foreningens råderum til ekstraordinære vedligeholdelser vedrørende rør og faldstammer ville være ca. kr. 191.000.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgettet for 2016.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Sabine Madsen og Christian Ræbild og Lars Andersen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Sabine Madsen, formand
Christian Ræbild, bestyrelsesmedlem
Lars Andersen, Bestyrelsesmedlem

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Nana Hansen (lejl. 7) som bestyrelsessuppleant.

6. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Henrik Holmstrøm Degn som revisor.

7. Eventuelt

Det blev foreslået, at der blev foretaget en opmaling af båse til parkering. Dette ville give en bedre parkeringsorden og ville måske også på sigt give mulighed for at opkræve parkeringsafgifter.

Det blev meget kraftigt henstillet til alle at lukke porten mod Husumgade.

Der blev foreslået, at der skete en undersøgelse af, om man kan finde en anden ordning end den nuværende med hensyn til vaskemønter. Lars Andersen vil undersøge dette og snarest vende tilbage med et forslag.

Der blev forespurgt til om der var garanti vedrørende altandørene. Eskild Kyhn ville undersøge dette og oplyste, at han ikke på stående fod kunne huske, hvornår DVK-garantien udløb. Der var enighed om, at også problemer omkring altandøre skal optages på det spørgeskema, der udsendes.

Der blev i øvrigt efterlyst folk fra ejendommen til at indgå i arbejdsudvalg vedrørende de kommende vvs-arbejder.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Sabine Madsen

Sabine Madsen

Som dirigent og referent:

Eskild Kyhn

Eskild Kyhn