

Til ejerne i  
Ejerforeningen Husumgade 31  
Bjelkes Allé 34-38

Dato: 6.06.2019  
J.nr. 3023/EK/lb

## Vedr.: Ordinær generalforsamling

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

**torsdag den 20. juni 2019 kl. 18.00**

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 2018
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019
5. Forslag fra bestyrelsen:
  - a. Forelæggelse og godkendelse af vilkårene for salg af loftsareal i Husumgade 31 på de i vedlagte forslag fastsatte vilkår. Bemyndigelse for bestyrelsen til at underskrive 2 arealoverførselsaftaler vedr. overførsel 1 ca. 64 m<sup>2</sup> til ejerlejlighed 17 og 68 m<sup>2</sup> til ejerlejlighed 18 og begære ejererklæring noteret og få ejerforeningens adkomst noteret på hovedejendommen for de nævnte arealer, samt anmode landinspektør Ole Hvilsby om at afgive fornødne erklæringer vedr. tinglysning af ændret anmeldelse om ejerlejligheder med ændret fordelingstal på i alt 2923 (opr. 2791 + tillæg 64 + 68), der fordeles på de 56 ejerlejligheder efter arealer.
  - b. Bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente tilbud på strømpeforing af faldstammer og udskiftning af resterende vandledninger samt indhente tilbud på finansiering af nævnte arbejder ved optagelse af fælleslån eller kontant indbetaling af bidrag hertil efter fordelingstal med fradrag af indgået nettoprovenu i henhold til forslag a. Endelig beslutning om arbejdets igangsætning træffes på senere generalforsamling. Til foreløbig orientering vedlægges overslag af 27.02.2019 på ca. kr. 1,7 mio. fra Aarsleff.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Regnskab for 2018 og budgetforslag for 2019 vedlægges.

Med venlig hilsen

  
Eskild Kyhn

# Generalforsamling 20.6.2019 kl 18<sup>00</sup>

Navn	beliggende	Æstetisk bedømmelse	
ANJA KRISTENSEN	Bjelkes	33	57
JØRGEN SAXOSEN ---			
Andreas Engbo	Husum	18	44
Aline Kaaris Lund	Husum	11	44
Anni Asting		52	77
Christian Ræbild	Musung.	20	47
Sofie Dittmer	Bjelkes	55	77
Nanna Holmsten	Husum	7	44
Inge Jørgensen	Bjelkes	42	39
Marie-Louise Eskling	Bjelkes	51	77
Mette Mynster	Bjelkes	27	39
Naja Dandanell	Bjelkes	39	39
Dorte Gørtl Nebel	Bjelkes	45	39
Mads Eilert Mathiasen	Bjelkes	48	41
Shg & Pia & Mikkel	Husungade 31	4.14	13 57
Christian, Signe iht. fuldmagt	Bjelkes	30	39
Mette Guldal Meldgaard-Otte	Bjelkes	49	111
Søren Madsen	Bjelkes	35	39

904

Olis v 17 - 18 jun 18  
til Andreas

57

961

J.nr. 3023/lb

**REFERAT**

**AF**

**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**20. juni 2019**

**i**

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



År 2019, den 20. juni kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38 i Anna Kirke, Bjelkes Alle 19-21, 2200 København N.

Der blev budt 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 lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 6. juni 2019, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 18 ud af foreningens 56 medlemmer, heraf en ved fuldmagt, repræsenterende et samlet fordelingstal på 961 ud af i alt 2791.

Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at forslagene nævnt i dagsordenens pkt. 5 a. og b. kunne vedtages ved simpel majoritet, idet der ikke var foreskrevet kvalificeret majoritet vedrørende den type forslag i henhold til vedtægterne.

## **2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år**

Formanden Sabine Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte i den forbindelse, at året som sædvanligt havde været præget af diverse vandskader i kælderrum og i lejlighederne. Hun opfordrede derfor til, at beboerne opbevarede deres effekter i deres pulterum i kældrene således, at de var sat op ca. 10 cm over gulv.

Det var konstateret, at pumpebrønden ved vaskekælderen var brudt sammen. Pumpebrønden var nu udskiftet i 2019.

Bestyrelsen havde arbejdet med at få forholdene omkring tagrummet i Husumgade 31 bragt til en realisering. Desuden havde bestyrelsen arbejdet på at få indhentet tilbud på udskiftning af vand-rør og strømpeforing af faldstammer. Vedrørende det sidste gjorde hun opmærksom på, at der var en del ejere, der havde flyttet køkkenet og derved fået mulighed for at lave 2-værelses lejligheder. Rørføringen var derfor ændret i forhold til oprindelig rørføring og dette kunne give nogle ekstra-udgifter i forbindelse med strømpeforingen. Disse ekstraudgifter måtte betales af de pågældende ejere i forbindelse med projektets gennemførelse

Selv om der var etableret 2-værelses lejligheder i en del af lejlighederne, kunne bestyrelsen ikke være behjælpelig med at få ændret registrering af disse forhold i BBR.

Hun oplyste, at viceværten tager sig af de daglige forhold, således at der ikke er grund til at forstyrre bestyrelsen med disse anliggender. Hun opfordrede til, at der blev taget kontakt direkte til viceværten, hvis der skulle udskiftes elpærer, navneskilte o.lign.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

### 3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2018

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2018, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Årets resultat var blevet bedre end budgetteret, idet vedligeholdelsesudgifterne var ca. kr. 80.000 mindre end anslået i budgettet. Øvrige poster var stort set som budgetteret, således at årets resultatet gav en overskud på kr. 125.303, -.

I overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning i 2018 havde foreningen forestået projekteringsudgifter vedrørende lejlighedsudvidelser i Husumsgade 31 og havde pr. nytår et udlæg på kr. 47.625, -, som skal refunderes af de 2 ejere, når projektet gennemføres.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsregnskab for 2018 og vedtog at overføre årets resultat til næste år.

### 4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2019, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen. Med uændrede driftsudgifter ville der fremkomme et mindre driftsoverskud på ca. kr. 20.000. Han gjorde opmærksom på, at der allerede i indeværende år var brugt ca. kr. 168.000 i vedligeholdelsesudgifter ud af de i alt afsatte kr. 255.000. Heraf var jo en del gået til udskiftning af pumpebrønden. Det var forsat vvs- og kloakarbejder, der udgjorde hovedbestanddelen af vedligeholdelsesudgifterne.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2019.

### 5. Forslag fra bestyrelsen:

- a. **Forelæggelse og godkendelse af vilkårene for salg af loftsareal i Husumgade 31 på de i vedlagte forslag fastsatte vilkår. Bemyndigelse for bestyrelsen til at underskrive 2 arealoverførselsaftaler vedr. overførsel 1 ca. 64 m<sup>2</sup> til ejerlejlighed 17 og 68 m<sup>2</sup> til ejerlejlighed 18 og begære ejererklæring noteret og få ejerforeningens adkomst noteret på hovedejendommen for de nævnte arealer, samt anmode landinspektør Ole Hviltsby om at afgive fornødne erklæringer vedr. tinglysning af ændret anmeldelse om ejerlejligheder med ændret fordelingstal på i alt 2923 (opr. 2791 + tillæg 64 + 68), der fordeles på de 56 ejerlejligheder efter arealer.**

Eskild Kyhn redegjorde for forløbet af salget af loftsareal i Husumgade 31. Han oplyste således, at der umiddelbart før jul i 2018 var fremkommet en byggetilladelse til udvidelse af de 2 lejligheder med henholdsvis 64 m<sup>2</sup> til ejerlejlighed 17 og 68 m<sup>2</sup> til ejerlejlighed 18, hvortil kom areal til tagterrasser til de 2 lejligheder.

I overensstemmelse med tidligere drøftelser havde han udfærdiget aftaler om overdragelse af arealerne til de 2 ejere. Han redegjorde i den forbindelse for de formelle regler/problemer vedr. relaksation af arealet, uden at der skulle ske egentlig relaksationspåtegninger. Såfremt sidstnævnte ville være tilfældet skulle der betales tinglysningsafgift kr. 1.660 for hver eneste pant, der var i alle 56 lejligheder, hvortil kom de ikke ubetydelige gebyrer, der måtte forventes til kreditforeninger, banker o.lign.



I betragtning af, at arealet ikke var et normalt fællesareal med adgang for ejerne, men var et mere eller mindre utilgængeligt loftsareal hen over Husumgade 31, havde han valgt at få sagen gennemført, således at landinspektøren kunne afgive erklæring, uden at egentlige formelle relaksationer var nødvendige. Der var derfor lavet en tillægsaftale mellem ejerforeningen og de 2 ejere af lejlighed 17 og 18, der skulle regulere alle forhold, herunder den endelig udgift til foreningens andel af udskiftningen af taget. Det var således, at foreningen skal betale for selve den nye tagbelægning. Denne var af arkitekten betegnet som naturskiffer. Han ville forsøge at få det ændret, således at det var en mindre bekostelig tagbelægning, men samtidigt af en ordentlig kvalitet.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål, godkendte generalforsamlingen enstemmigt vilkårene for salg af loftsarealet og bemyndigede enstemmigt bestyrelsen til at underskrive arealoverførelsesaftaler, ejererklæring vedrørende ejerforeningens adkomst for tagarealerne samt anmodning om landinspektørerklæring, således af ændret anmeldelse af ejerlejlighederne med ændret fordelingstal på i alt 2.923 kan tinglyses.

Han oplyste, at bestyrelsen og han nu ville tage fat i at få formalia på plads. Der vil løbende ske orientering til medlemmerne om udviklingen i sagen, herunder hvornår arbejderne påbegyndes og forventes afsluttet.

Han oplyste afslutningsvis vedrørende dette punkt, at der fra en enkelt ejers advokat var kommet indsigelse til, hvorledes købesummerne/overdragelsessummerne var beregnet. Eskild Kyhn forklarede, at de eneste, der kunne købe de pågældende arealer, var ejerne af de 4 lejligheder, der lå direkte under tagrummet. 2 af disse ejere havde fraskrevet sig denne ret, således at det nu alene var ejerne i nr. 17 og 18, der ville overtage arealerne. Det var vigtigt, at der var tale om en win-win situation både for foreningen og for de 2 ejere. Dette var årsagen til, at m<sup>2</sup>-priserne var fastsat/aftalt som angivet i dokumenterne. Ejerforeningen ville på længere sigt få forøget fællesudgifter fra de 2 udvidelser. P.t. kr. 275 x 132 pr. år svarende til kr. 36.300 årligt. Desuden ville den indgående overdragelsessum jo kunne anvendes i forbindelse med realiseringen af projekt om nye vandrør og strømpeforing og derved billiggøre disse udgifter for alle ejere.

Generalforsamlingen tog de afsluttende bemærkninger til efterretning.

- b. Bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente tilbud på strømpeforing af faldstammer og udskiftning af resterende vandledninger samt indhente tilbud på finansiering af nævnte arbejder ved optagelse af fælleslån eller kontant indbetaling af bidrag hertil efter fordelingstal med fradrag af indgået nettoprovenu i henhold til forslag a. Endelig beslutning om arbejdets igangsætning træffes på senere generalforsamling. Til foreløbig orientering vedlægges overslag af 27.02.2019 på ca. kr. 1,7 mio. fra Aarsleff.**

Eskild Kyhn redegjorde for forløbet af processen omkring indhentning af tilbud på strømpeforing og udskiftning af vandledninger. Der var kommet et overslag fra Aarsleff på i alt ca. kr. 1,7 mio. inkl. moms for strømpeforing. Der var i dette overslag diverse forbehold, som skulle afklares. Bestyrelsen og han havde forsøgt at få samme firma til at give tilbud på vandledninger. Aarsleff henviste til et søsterselskab. Repræsentanter derfra havde også

besigtiget forholdene, men var endnu ikke fremkommet med et tilbud. Bestyrelsen og han ville derfor nok indhente andre tilbud og i øvrigt forelå der allerede et samlet tilbud fra 2015 fra Bøgelund VVS på ca. 2,8 mio. + moms.

Når de relevante tilbud forelå, ville bestyrelsen engagere bistand fra teknisk side formentlig fra et ingeniørfirma til at gennemgå tilbuddene for at sikre sig, at de fornødne kvaliteter og kvantiteter var medregnet. Desuden ville bestyrelsen anmode vedkommende om også at føre tilsyn med arbejderne for at sikre, at de blev udført korrekt. På forespørgsel oplyste han, at der også var forespurgt på pris på totaludskiftning af faldstammerne. Dette ville være yderst bekosteligt, idet indgrebet i de enkelte lejligheder ville være væsentligt større og også betyde, at terrazzogulvet i badeværelserne skulle hugges op, for at der kunne etableres nye afløb. Bestyrelsen havde derfor valgt alene at gå efter en løsning, hvor der skete strømpeforing af faldstammerne, dog således at der nok skal ske partielle udskiftninger af faldstammer, hvor disse er gennemtærede.

På denne generalforsamling kunne der derfor ikke træffes beslutning om arbejdernes udførelse. Generalforsamlingen bemyndigede herefter enstemmig bestyrelsen til at arbejde videre og indhente relevante tilbud på strømpeforing og udskiftning af vandledninger samt til at engagere teknikere til vurdering af tilbud og til at føre tilsyn med arbejderne.

Eskild Kyhn oplyste, at han forventede, at der i løbet af efteråret 2019 ville blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, således at generalforsamlingen endeligt kunne godkende arbejderne og disses udførelse. Dette var naturligvis også afhængigt af, at forslaget der var godkendt under pkt. a. blev realiseret.

Eskild Kyhn oplyste desuden, at han havde indhentet tilbud fra Nykredit Bank til etablering af fælleslån for de ejere, som ikke ville betale deres andel kontant eller f.eks. gennem kreditforeningslån i den enkeltes lejlighed. Han havde fået oplyst, at ydelsesprocenten ved en rente på 3% p.a. ville være henholdsvis 6,67% ved en 20-årigt lån og 11,61% ved et 10-årigt lån.

Hvis nettoudgiften til vandledninger og strømpeforing efter fradrag af indgået provenu vedrørende tagrum vil andrage kr. 2.923.000 vil det svare til kr. 1.000 pr. fordelingstal. Ved fordelingstal på 39 skal man derfor deltage i fælleslånet for et beløb på kr. 39.000, hvilket med et lån over 10 år vil koste kr. 400 pr. md. medens en ydelse over 20 år vil koste 220 pr. md. Ved et fordelingstal på 111 vil tallene pr. md. tilsvarende være 1.100 og 625 kr. Der vil ikke være solidarisk hæftelse, idet alene de ejere, der deltager i lånet, vil hæfte med deres forholdsmæssige andel efter fordelingstal. Lånet vil kunne indfries ekstraordinært delvist for den enkelte, der dog må påregne diverse gebyrer til banken og administrationen. Lånet vil dog forfalde ved ejerskifte af de enkelte lejligheder.

Generalforsamlingen tog disse oplysninger til efterretning.

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Sabine Madsen og Christian Ræbild som bestyrelsesmedlemmer, medens Lars Andersen havde meddelt, at han ønskede at udtræde. I stedet blev



Nanna Lindhardt Hansen valgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Sabine Madsen, formand  
Christian Ræbild, bestyrelsesmedlem  
Nanna Lindhardt Hansen, bestyrelsesmedlem

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Oliver Damsbo, Anja Vinstrup Kristensen og Marie-Louise Eskling som bestyrelsessuppleanter.

## 7. Valg af revisor

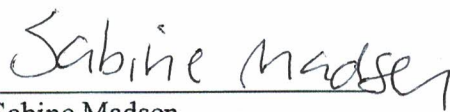
Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Henrik Holmstrøm Degn som revisor.

## 8. Eventuelt

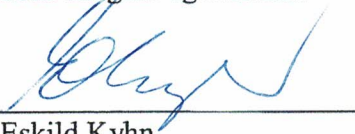
Det blev oplyst, at der tilsyneladende var nøgler til ejerforeningens porte i omløb uden for foreningen. Bestyrelsen blev opfordret til at få undersøgt dette problem og finde en forsvarlig løsning, således at fremmede ikke havde adgang, herunder til ejendommens parkeringspladser.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

  
Sabine Madsen

Som dirigent og referent:

  
Eskild Kyhn