

Til ejerne i  
Ejerforeningen Husumgade 31  
Bjelkes Allé 34-38

Dato: 5.04.2018  
J.nr. 3023/EK/lb

## Vedr.: Ordinær generalforsamling

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes


**tirsdag den 24. april 2018 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 2017
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2018
5. Forslag fra bestyrelsen:  
Forelæggelse og beslutning om foreningens salg af loftareal i Husumgade 31 til 3 underliggende lejligheder. Der vil inden generalforsamlingen blive udsendt notat med angivelse af salgsbetingelser. Beslutning om anvendelse af salgsprovenu til forbedringer/renoveringer på ejendommen i form af udskiftning af vandrør og udskiftning/udbedring af faldstammer. Bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente nye tilbud på disse arbejder og etablere fælleslån for de ejere, der ikke betaler deres andel af udgifterne kontant.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Regnskab for 2017 og budgetforslag for 2018 vedlægges.

Med venlig hilsen

  
Eskild Kyhn

Navn

adresse

gylt nummer

MARIE GRANBORG	BJELKES ALLE 34.3	41	57
Sousten Hall-Andersen	-11-	-11-	44
Ida Knyger Sorensen	<del>Bj</del> _____	44	39
Christian Eismark	_____ " _____	-11-	
OLIVER DAMSBO	HUSUM	17	57
Nannu Hansen	_____	7	44
Andreas Engbo	Husum	18	44
Sabine Maadh	Bjelkes Alle 34, <del>3</del>	35	39
Lars Andersen	Husumgade 31.3	10	44
Christian Raebild	Husumgade 31, 5,	20	47
Anni Astring	Bj. alle 34	52	77
Mette og Alexander Oldal Meldgaard-Ott	Bjelkes Alle 34, 4, sal- 49	49	111
STEFFEN DAMSKIER	Bjelkes Alle 34, 4, 54	54	77
Sarah Hyldgaard	Husumgade 31, 1., lej 4.		47
Cecilie Cohrt Nebel	Bjelkes Alle 34, 3. lejl.	45	39
Isobelli Skarning	Bjelkes Alle 34, 1, lejl.	30	39
Marie Hjelmberg	Bjelkes Allé 34, 4. lejl	53	77
Marie-Luise Eskling	Bjelkes Allé 34, 4. Lej	51	77

17

953

J.nr. 3023/lb

**REFERAT**  
**AF**  
**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**24. april 2018**  
**i**  
**E/F HUSUMGADE 31 og BJELKES ALLE 34-38B**

År 2018, den 24. april kl. 19.00 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 5. april 2018, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 17 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 953 ud af i alt 2791.

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

Formanden Sabine Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte i den forbindelse, at driftsåret 2017 havde været et relativt roligt år.

Der var ikke sket skader på rør og således havde der ikke været så meget brug for VVS-arbejde. Til gengæld var udgiften til elevator steget grundet elevatorstop. Beboerne blev opfordret til at behandle elevatordørene varsomt og for eksempel undlade at blokere dørene ved at stille flyttekasser o.lign. i klemme. Derved sker der en skævvridning af dørene, som samtidigt kan bevirke et strømsvigt etc. Det er dyrt hver gang elevatorfirmaet skal komme ud og ordne selv uvæsentlige fejl, som skyldes forkert behandling af elevatorerne fra beboernes side.

Hun rettede en tak til Jakob Kolind og Sofie Dietmer for deres engagement vedrørende renovering af altandørene.

Bestyrelsen havde måtte konstatere, at den nuværende forsikring i Codan var opsagt på grund af mange skader hidrørende fra brud på faldstammer og vandrør. Det var nu resulteret i, at forsikringen var fortsat men til en forhøjet præmie. Det var bestyrelsens hensigt at søge forsikringspræmien nedsat igen, når de nye ledninger vedrørende vand og afløb var blevet etableret.

Hun gjorde opmærksom på, at der stadig var kælderrum til leje.

Der var indkommet en del klager over larm fra forskellige lejligheder, primært fordi nye ejere og beboere havde gang i byggeprojekter på tidspunkter, som lå uden for normal arbejdstid. Hun opfordrede alle beboere til at læse ordensreglementet og eventuelt informere ved opslag, såfremt der undtagelsesvis skulle ske arbejder uden for normal arbejdstid. Der var endvidere klager over, at vaskemaskiner i lejlighederne blev igangsat på diverse tidspunkter døgnet rundt. Også her henstillede hun, at der blev vist hensyn. Endelig kom der klager over støj i weekenden på grund af fester og hun opfordrede derfor til, at der også her vistest hensyn.

Bjarne Nebel orienterede om problemer i forbindelse med ventilation som følge af ombygning af



køkkenet. Han oplyste, at han gerne stillede sig til rådighed for foreningens medlemmer, såfremt der var andre der havde problemer med ventilation via emhætte.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

### 3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2017

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2017, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

På indtægtssiden måtte det konstateres, at vaskeriindtægterne var lidt mindre end budgetteret. Til gengæld var vedligeholdelsesudgifterne væsentligt mindre end budgettet og som det fremgik af beretningen, skyldtes det primært, at der ikke havde været store udgifter til VVS-arbejde. Samlet set fik foreningen derfor et overskud på kr. 151.315, hvilket bevirker, at foreningens egenkapital nu igen er positiv med kr. 128.633.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet for 2017, der herefter blev enstemmigt godkendt, idet det blev besluttet at overføre årets resultat til næste år.

### 4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2018

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2018, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Også i 2018 var der afsat et betydeligt beløb til vvs-regninger o.lign. Det forventedes, at der reelt ville komme et driftsresultat på kr. 51.125 og med uændret acontobidrag.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt budgettet for 2018.

### 5. Forslag fra bestyrelsen:

**Forelæggelse og beslutning om foreningens salg af loftareal i Husumgade 31 til 3 underliggende lejligheder. Der vil inden generalforsamlingen blive udsendt notat med angivelse af salgsbetingelser. Beslutning om anvendelse af salgsprovenu til forbedringer/reoveringer på ejendommen i form af udskiftning af vandrør og udskiftning/udbedring af faldstammer. Bemyndigelse for bestyrelsen til at indhente nye tilbud på disse arbejder og etablere fælleslån for de ejere, der ikke betaler deres andel af udgifterne kontant.**

Eskild Kyhn gennemgik kort forslaget og henviste til det notat, der var udsendt til alle medlemmerne den 23. april 2018, hvor der samtidigt var udsendt et forslag til den betingede aftale, der kunne indgås med 2 ejere i Husumgade 31, idet de 2 andre ejere, der havde mulighed for at deltage i projektet, havde meldt fra. Det var hans forventning, at projektet på sigt ville kunne gennemføres med de 2, der deler arealet, selv om det nok vil give nogle tekniske udfordringer. Aftalen vil formentlig blive opdelt, således at der indgås en aftale med hver af de 2 ejere ligesom der givet vil komme nogen mindre præciseringer om de 2 ejeres forpligtelser over for teknikere etc. Der vil i første omgang kunne ansøges om byggetilladelse i form af en principiel godkendelse, som så senere hen kan føles op af en egentlig konstruktionsbyggetilladelse.

Han omtalte, at foreningen skal betale for en ny tagbelægning, såfremt det viser sig nødvendigt i forbindelse med projektet.

Generelt ville han opfatte en gennemførelse af aftalerne som en win-win situation både for foreningen, som derved ville få flere indtægter samt for de 2 ejere, som ville få mere attraktive lejligheder.

Efter at der havde været lejlighed til at stille spørgsmål vedtog generalforsamlingen enstemmigt, at bemyndige bestyrelsen til at underskrive aftaler om salg af loftsarealet over Husumgade 31 efter de retningslinjer, der er indeholdt i den betingede aftale med ejerne af ejerlejlighed 17 og 18. Bestyrelsen bemyndiges i øvrigt til at underskrive alle fornødne dokumenter i forbindelse med projektets gennemførelse, herunder ændret anmeldelse af ejerlejlighedsopdelingen.

Bestyrelsen blev i øvrigt også bemyndiget til at indhente nye tilbud på udskiftning af vand-rør/udbedring af faldstammer og samtidigt bemyndiges de til at etablere fælleslån, for de ejere, der ikke betaler deres andel af udgifterne kontant. Det forventes dog, at sidstnævnte bemyndigelse først vil blive taget i brug efter, at der har været afholdt en generalforsamling.

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

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt de nuværende bestyrelsesmedlemmer Sabine Madsen og Christian Ræbild og Lars Andersen til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

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

## **7. Valg af revisor**

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Henrik Holmstrøm Degn som revisor.

## **8. Eventuelt**

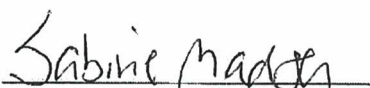
Anni Asting spurgte om, hvorfor det skulle tage 21 timer at få ordnet elforsyningen efter strømudfaldet i november 2017. Hun påpegede også, at der var megen larm på grund af ombygninger. Sabine Madsen forklarede årsagen til strømudfaldet og fokuserede mest på, at det var ordnet.

Hun oplyste, i øvrigt at hun havde fået forespørgsler om udskiftning af facadeelementer mod altangangen. Bestyrelsen havde hidtil haft den holdning, at der kunne ske udskiftning af facaderne mod altangangen for ejernes egen regning såfremt det blev udført i samme stil som det nuværende og såfremt der forinden var indhentet godkendelse fra bestyrelsen. Hun oplyste, at der var no-

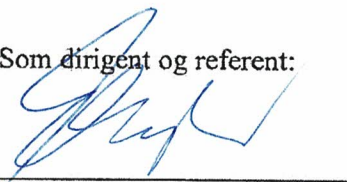
gen enkelte medlemmer der allerede havde fået det lavet og man kunne eventuelt besigtige det hos de pågældende.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

  
Sabine Madsen

Som dirigent og referent:

  
Eskild Kyhn