

J.nr. 3023/lb

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

10. marts 2020

i

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

År 2020, den 10. marts kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38B 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 lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 17. februar 2020, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 21 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1109 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 også 2019 havde været præget af de sædvanlige hændelser, så som brud på vandværk. Skaderne var dog færre i antal end tidligere.

Hun omtalte, at nogle vandskader skyldtes, at der ikke er sat drypbakker under vaskemaskiner og opvaskemaskiner. Dette bevirker typisk, at afløb stopper til, hvorved der kan opstå vandskader. Hun opfordrede beboerne til at bruge foreningens vaskemaskiner for at undgå skader i lejlighederne.

Foreningen havde fra nytår skiftet forsikringsselskab.

Bestyrelsen havde i årets løb arbejdet videre med at få indhentet priser på henholdsvis strømpeforing af faldstammer og vandstigsstreng. Bestyrelsen havde haft kontakt med entreprenørfirmaet Aarsleff. Dette havde både været en positiv og negativ oplevelse. Bestyrelsen havde opgivet at gå videre, idet Aarsleff ikke både kunne lave strømpeforing og vandstigsstreng. Det var bestyrelsens opfattelse, at det ville være nødvendigt at engagere professionel hjælp fra teknisk side for at få gennemført projekterne med strømpeforing og vandstigsstreng på en sådan måde, at der ikke senere i processen kom uoverensstemmelser med entreprenør og/eller ekstraregninger. Bestyrelsen søgte derfor fuldmagt til at engagere teknikere.

Sidst på året 2019 var aftaler om salg af loftsarealerne underskrevet og administrator havde nu igangsat en proces, således at handlerne kunne gennemføres. Hun henviste i øvrigt til dagsordenens pkt. 5.a til senere behandling.

Hun oplyste, at dørtelefonerne, der henhører under Parknet, ikke virker alle sammen og at det derfor også har bevirket, at internetadgang har været forhindret/blevet besværliggjort.

Hun efterlyste en afløser til at tage sig af udlevering og betaling af vaskemønter. Anja Kristensen, Bjelkes Alle 34, 2., lejl. 33 meldte sig til at forestå fremtidigt arbejde hermed.

Hun omtalte herefter, at der var konstateret fugt på ydermur og svalegange. Der var enighed om, at disse fugtproblemer nærmere skal undersøges. Det er især lejl. 49, der har gjort opmærksom på fugtproblemer. I samme ombæring vil afløb på svalegangene blive undersøgt, for at sikre at der ikke står vand på disse.

Hun opfordrede beboerne til at melde tekniske problemer vedrørende dørtelefoner og internet direkte til Parknet.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2019

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2019, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Indtægterne vedrørende vaskeriet var lidt mindre end budgetteret. Dette skyldes, at der ikke i fuldt omfang er indsat vaskeindbetalinger på bankkontoen. Årsagen hertil er, at der efterhånden ikke er nogen afdelinger af Danske Bank, der vil modtage kontanter. Udgifterne har stort set være som budgetteret. Årsresultatet blev herefter kr. 64.236 mod budgetteret kr. 20.000 i overskud.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsregnskab for 2019 og vedtog at overføre årets resultat til næste år.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2020, herunder udskiftning af låse til fællesarealer og udskiftning af varmemålere

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2020, der ligeledes havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Budgettet opererede med uændret indbetaling af fællesudgifter. Der var i budgettet afsat beløb til udskiftning af varmemålere med kr. 39.000.

Vedrørende elevator gjorde formanden opmærksom på, at en stor del af udgifterne skyldes hidkaldelse af elevatorfirmaet i forbindelse med elevatorstop. Disse stop sker primært i forbindelse med ind- og udflytninger af lejligheder, hvor døren til elevatoren blokeres. Hun opfordrede til, at dette undgås, for derfor at spare foreningen for penge.

Nanna Lindhardt Hansen redegjorde herefter for låsene, idet det var hensigten at få udskiftet låse og nøgler og el-dørene til fællesarealerne, herunder porten. Formålet hermed var at forhindre uønsket adgang til gård, kælder o.lign. Efter en kortere diskussion var der enighed om at vælge en digital løsning, hvilket blandt andet vil indebære, at cylindrene kan kodes om, således at de kan nulstilles. Bestyrelsen vil undersøge hvilket antal nøgler, der er ønskeligt at indkøbe, idet det er hensigten, at foreningen vil betale for én nøgle pr. lejlighed. En nøgle koster kr. 132 pr. stk.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2020 med de bemærkninger der er anført i dette.

5. Forslag fra bestyrelsen:

- a. **Tinglysningsbekendtgørelsen er nok en gang blevet ændret. Dette indebærer, at alle 56 ejere skal underskrive de 2 skøder, der skal oprettes i forbindelse med overdragelse af loftsarealet i Husumgade 31.**

Jeg vil til generalforsamlingen medbringe de fuldmagtsformularer, der skal anvendes, idet jeg ikke anser det for praktisk at få underskrifterne digitalt.

Jeg mener, at det ligeledes vil være mest praktisk, at fuldmagterne gives til undertegnede.

Generalforsamlingen bekræfter desuden sidste års beslutning om at engagere landinspektør Ole Hvilby med henblik på afgivelse af fornøden erklæring til brug for relaxsation af de overtagne loftsarealer og forestå ændring af anmeldelse om ejerlejlighederne.

Der vedhæftes kopi af de underskrevne aftaler med angivelse af købsvilkår.

Det er fortsat ejerforeningens beslutning, at provenu af salgene indskydes som delvis finansiering af udgifterne vedrørende vandledninger og faldstammer.

Eskild Kyhn redegjorde for forslaget og henviste til, at der var udsendt 2 stk. fuldmagter pr. lejlighed på mail til de enkelte ejere med anmodning om underskrift og returnering. Dette skyldes, at Tinglysningsretten har ændret procedure, så der nu kræves underskrift for hver enkelt af de 56 ejere i forbindelse med deres overdragelse af deres ideelle andele af fællesarealer i loftsetagen i Husumgade 31, som skal overdrages til ejerne af henholdsvis lejlighed 17 og 18. Det er en vældig omstændelig affære og kræver, at alle fuldmagter underskrives og afleveres hos administrator. Såfremt der sker ejerskifte i perioden indtil tinglysning af overdragelse af loftsarealerne, er sket, kræves det, at der udfærdiges nye fuldmagter, der skal underskrives af køberne af de respektive lejligheder.

Fuldmagterne indeholde samtidigt bemyndigelse fra landinspektør til at afgive værdierklæring, således at der kan foretages relaxsationer vedrørende de enkelte lejligheder af deres ideelle andele af loftsarealerne. Han oplyste, at der formentligt vil være et par lejligheder, som ikke opfylder kriterierne i henhold til tinglysningsbekendtgørelsens krav om relaxsation uden panthaversamtykke. I disse tilfælde vil det derfor være nødvendigt at indhente panthavernes samtykke. Han vil forsøge at undgå dette ved at overbevise tinglysningsretten om, at værdierne af de pågældende lejligheder er væsentligt højere end angivet i den offentlige vurdering/i tingbogen.

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt den valgte procedure og de tilstedeværende afleverede underskrevne fuldmagter. Generalforsamlingen tilsluttede sig i øvrigt også tidligere truffen beslutning om, at provenuet ved salg af loftsarealet skal indgå som delvis finansiering af strømpeføring af faldstammer og vandstigstrengene.

- b. **Bemyndigelse for bestyrelsen til at engagere ingeniørfirma til at forestå projektering og indhentning af tilbud på strømpeføring 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, Endelig beslutning om arbejdets igangsætning træffes på ekstraordinær generalforsamling, når tilbud på arbejderne foreligger.**

Samt bemyndigelse for bestyrelsen til at afholde indledende projekteringsudgifter til

ingeniørfirma og administrator ved træk på foreningens pengebeholdning og kassekredit, dog maks. kr. 200.000.

Eskild Kyhn redegjorde kort for baggrunden for forslaget, nemlig at forhindre at der kommer unødige uoverensstemmelser med det vvs-firma, der skal lave arbejderne samtidigt med, at man sikrer sig, at det bliver udført professionelt både projektmæssigt og tilsynsmæssigt. Han oplyste, at han havde kontakt til et ingeniørfirma, som havde forstået tilsvarende arbejder på en anden ejendom i Bjelkes Allé. Da der var et honorarkrav på 13% af entreprisesummen, antoges det, at udgifterne vil være af størrelsesorden kr. 4 mio. med fradrag af ca. 1 mio. for loftsarealet og må man forvente, at der vil være en udgift til ingeniør på ca. kr. 500.000 + moms. Han fandt, at det var et stort beløb og han ville undersøge, om det var muligt at få det lavet billigere men af samme kvalitet.

Sabine Madsen fremhævede, at det var meget nødvendigt, at der blev engageret professionel hjælp til at gennemføre projektet. Bestyrelsen kunne ikke påtage sig hverken tidsmæssigt eller ansvarsmæssigt dette arbejde.

Eskild Kyhn oplyste, at han havde undersøgt mulighederne og vilkårene for optagelse af fælleslån for de ejere, der ikke kunne betale kontant. Ved en rente på ca. 3% ville den årlige ydelse på et 10-årigt lån være på ca. 11,5% og ved et 20-årigt lån på ca. 6,5%. Han gjorde opmærksom på, at der var tale om et variabelt forrentet lån. Lånet ville når som helst kunne indfries for den enkelte deltagende lejlighed og normalt mod et mindre gebyr til banken. Nærmere vilkår vil fremkomme i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling, når endelig beslutning om projektets gennemførelse skal træffes.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at bevillige op til kr. 200.000 til indledende projekteringsudgifter til ingeniørfirma og administrator.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Sabine Madsen, Christian Ræbild og Nanna Lindhardt Hansen som bestyrelsesmedlemmer.

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

Der blev gjort opmærksom på, at nogle af kældervinduerne var gået i stykket/var smadret. Beboerne blev opfordret til at anmelde den slags skader til viceværten.

Nanna Lindhardt Hansen omtalte, at bestyrelsen havde forsøgt at få blændet affaldsskaktene. Københavns Kommune havde sagt nej til dette ønske. Bestyrelsen ville arbejde videre på at få skaktene blændet for derved at spare en ganske væsentlig del af viceværterlønningen.

Porten til Husumgade blæser op, når det stormer. Det skal undersøges, om dette på en eller anden snild måde kan undgås.

Sabine Madsen oplyste, at hun havde oprettet en Facebook-gruppe og hun opfordrede beboerne til at melde sig ind i denne, således at der kunne ske hurtigere kommunikation fra bestyrelsen til beboerne.

Endelig opfordrede hun til, at beboerne kontakter Parknet direkte ved problemer med internetadgang og dørtelefon.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:



Sabine Madsen

Som dirigent og referent:



Eskild Kyhn