

J.nr. 3023

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

30. maj 2021

i

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

År 2021, den 30. maj kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38B i gården mellem Bjelkes Alle og Husumgade, 2200 København N.

Formanden Sabine Madsen bød velkommen og der behandledes følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Gitte Just (efterfølgende kaldet GJ) valgtes enstemmigt til dirigent og referent og GJ konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet GJ henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling samt til indkaldelses-skrivelse af 15. maj 2021, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 26 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1454 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 der i 2020 var udskiftet varmemålere og udskiftet låse i gadedøre/porte mv.. Derudover var der i året sket en registrering af alle lejligheder til indhentning af tilbud på udskiftning af stigestenge og strømpeføring af faldstammer. Tilbud er indkommet og sat på dagens dagsorden under punkt 5a.

Derudover er der blevet konstateret fugt i de øverste gavllejligheder og der er afholdt dronelflyvning af ejendommene og besigtigelser som har mundet ud i en rapport om akut nødvendige reparationer som vi skal behandle under punkt 5b.

Foreningens elevatorer har været plaget af mange stop og reparationer. Der var nu igangsat reparation af elevatorerne som udføres af SJEK Danmark A/S, som også bliver vores "elevator-firma" fra 1. juli 2021. Selvom elevatorerne nu bliver repareret er de stadig gamle og trænger til en renovering for ca. kr. 300.000 pr. stk. Bestyrelsen vil i 2. halvår 2021 få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, således at vi til næste generalforsamling har en plan for de kommende arbejder der skal vedtages.

Sabine Madsen fortalte at der var et stort ønske fra gårdlauget om flere der ville deltage i arbejdet i gårdlauget. Pt. har vores forening ikke nogen repræsentant i gårdlauget. Formanden efterlyste på generalforsamlingen om der ikke var nogen som ville gøre et stykke arbejde i gårdlauget og være foreningens repræsentant.

Sabine Madsen fortalte at salget af loftareal i Husumgade pt. var sat lidt på standby, idet den ene ejer har sat sin ejerl. til salg. Der vil blive gjort forsøg på at få ny ejer vil indtræde i projektet, så det måske alligevel kan blive en realitet.

Der var ingen kommentar/spørgsmål til formandens beretning. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2020

Gitte Just gennemgik årsregnskabet for 2020, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Underskuddet var ca. kr. 60.000 større end forventet, hvilket fortrinsvis skyldes øgede udgifter til vedligeholdelse til elevatorer samt udskiftning af låsesystem var dyrere end forventet. Årsresultatet blev herefter et underskud på kr. 71.982 mod budgetteret kr. 11.000 i underskud.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt årsregnskab for 2020 og vedtog at overføre årets resultat til næste år.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2021 samt godkendelse af forhøjelse af fællesudgifter fra kr. 275,00 pr fordelingstal til kr. 292 pr. fordelingstal.

Gitte Just gennemgik budgettet for 2021, der ligeledes havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Budgettet opererede med uændret indbetaling af fællesudgifter og et underskud på kr. 30.875, som bestyrelsen foreslog inddækket ved en stigning i fællesudgifter fra kr. 275 pr. fordelingstal til kr 292 pr. fordelingstal, med virkning fra 1. juli 2021. Der var i budgettet afsat kr. 100.000 til reparation og løbende udgifter til elevatorerne.

Gitte Just fortalte at der netop forinden generalforsamling var besluttet at skifte forsikrings-selskab idet Mondo havde varslet en stigning i årspræmie på kr. 15.000. Bestyrelsen har valgt Købstædernes Forsikring til en præmie kr. 76.000 incl. mæglerhonorar, hvilket er en besparelse på kr. 10.000 i forhold til Mondo inden prisstigning samt at selvrisiko ved vandskader kun er kr. 5.000 hos Købstæderne og kr. 10.000 hos Mondo.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt budgettet for 2021 samt stigningen i fællesudgifter.

5. Forslag fra bestyrelsen:

- a. **Forelæggelse af projekt om udskiftning af vandledninger og udførelse af strømpeforinger af faldstammer, beslutning om projektets gennemførelse, bemyndigelse for bestyrelsen til at underskrive entreprisekontrakt, bemyndigelse til at optage fælleslån for de medlemmer, der ønsker at deltage i fælleslånet.**

Eskild Kyhn fremlagde projektet og notat om samme, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der var lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere på projektet. Eskild Kyhn ville ved projektets vedtagelse tage kontakt til ingeniør/entreprenørerne for en tidsplan med opstart i den sidst halvdel af august. Projektet vil blive gennemført med mindst mulig gene for beboerne og med rimelig varsel for arbejdes udførsel i de enkelte lejligheder. Der blev fra ejerne ytret forskellige ønsker til fælleslån. Eskild Kyhn ville undersøge om det var muligt at imødekomme nogle af ønskerne. Der var sat deadline på til den 4. juni med tilmelding til fælleslån. Projekt mv blev sat til afstemning. Projektets gennemførelse blev vedtaget med 25 medlemmer/ fordelingstal 1407 for, 1 medlem/fordelingstal 47 stemte blankt og ingen var imod. Bemyndigelse til bestyrelsens underskrift på entreprisekontrakt samt optage fælleslån for de medlemmer der ønsket et sådan, blev enstemmigt vedtaget.

- b. **Der er i ejerl. 17 og 49 konstateret fugt i konstruktionen. Der er afholdt dronelflyvning af ejendommene samt besigtigelse i lejlighederne og rapport omkring påkrævede arbejder vedlægges. Fugten kommer iht. rapport fra overgang fra tag til muret gavl samt i overgang fra murede ydermur til etagedæk. Bestyrelsen vil fremsætte forslag om udbedring i henhold til rapport kr. 225.000. Beløb kr. 225.000 foreslås lagt sammen med projekt vandledninger og strømpeforing og finansieret ved fælleslån alternativt kontant indbetaling iht. fordelingstal.**
Det store projekt – udskiftning af bølge eternittag og isolering af gavle vil bestyrelsen arbejde videre med som et særskilt projekt. Tidshorisont vil blive undersøgt og oplyst på generalforsamling.

Der var ingen af de fremmødte ejere der havde spørgsmål til de i henhold til rapport anførte akutte afhjælpningsarbejder. Afhjælpningsarbejderne blev enstemmigt vedtaget og at de samme arbejder bliver finansieret sammen med stigestreng/strømpeføring. Tidshorisont på det store projekt – udskiftning af eternittag og isolering af gavle - er af Tegnestuen Svalebæk ApS sat til max 5 år. Dette projekt vil komme med i den forestående vedligeholdelsesplan som skal udarbejdes.

2. Forslag fra ejerne:

1. Ejer af ejerl. 9 foreslår opsætning af altan i de ejerlejligheder som ikke var med da ejerforeningen stod for etablering af altaner.

Sabine Madsen fortalte at da foreningen tilbage i 2008 havde kørt projektet omkring altaner, var det ikke noget projekt som bestyrelsen ville gå ind i. Der er fra administrators side skrevet mail ud til de 9 ejere som ud over forslagsstiller der ikke har altan, om at de ejere som var interesseret i altan kunne kontakte ejer af ejerl. Nr. 9 og derigennem købe/montere altaner sammen under forudsætning af at de er ens med de altaner der allerede er i foreningen.

2. Ejer af ejerl. 28 foreslår:

Kun el-biler har ret til parkering.

Ejer af ejerl. 28 stillede forslaget grundet debatten om manglende plads til parkering i gården. Forslaget blev kort debatteret. Der var ingen af de fremmødte ejere der stemte for forslaget og blev dermed ikke vedtaget.

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 Marie-Louise Eskling som bestyrelsessuppleant og nyvalgte Mette Meldgaard Otte som suppleant.

7. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Henrik Holmstrøm Degn som revisor.

8. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål til om det var muligt at lave nogle forskønnelser i gården. Sabine Madsen foreslog at der indkaldes via facebook-gruppen til et uformelt møde i gården om drøftelse af ønsker til forskønnelser. Der er mulighed for at viceværterne for små penge måske kunne lave nogle ting.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Sabine Madsen

Som dirigent og referent:

Gitte Just

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Sabine Madsen

PID: 9208-2002-2-906819022638 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 09:22:44
Underskrevet med NemID

Gitte Just

RID: 52696980 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2021 kl.: 11:17:36
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 80c5dee5mn242456077

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.