

Til ejerne i
Ejerforeningen Husumgade 31
Bjelkes Allé 34-38

Dato: 10.04.2017
J.nr. 3023/EK/lb

Vedr.: Ordinær generalforsamling

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 2. maj 2017 kl. 19.00

i gården på ejendommen (ved dårligt vejr i kælderen) med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år,
3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab 2016
4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017 inkl. udskiftning af switche til internet
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - a. Fremlæggelse og godkendelse af salg af loftsrums over Husumgade 31 til de 4 lejligheds- ejere, der har arealer under loftsrums med bemyndigelse til bestyrelsen til at indhente mæglervurdering, afslutte forhandlinger med købere og fuldmagt til at underskrive fornød- ne dokumenter i den anledning, herunder anmeldelse om ændret lejlighedsopdeling med ændrede fordelingstal for de 4 lejligheder
 - b. Fremlæggelse og godkendelse af oplæg til, hvorledes man skal forholde sig frem til samlet udbedring af vandrør og faldstammer kan foretages
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Regnskab for 2016 og budgetforslag for 2017 vedlægges.

Med venlig hilsen


Eskild Kyhn

J.nr. 3023/lb

REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
2. maj 2017
i
E/F HUSUMGADE 31 og BJELKES ALLE 34-38B

År 2017, den 2. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38 hos Sofie Dittmer, Bjelkes Alle 34, 4. dør 55.

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 lovlige og beslutningsdygtig, idet han henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 10. april 2017, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 22 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1264 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 det forgangne år havde været præget af almindelig drift, herunder de tilbagevendende vvs-problemer. Foreningen havde indgået ny aftale med et vvs-firma og hun opfordrede medlemmerne til at bruge det pågældende firma til almindelige vvs-arbejder.

Det engagerede viceværtfirma får udført en hel del ting i samarbejde med bestyrelsen og det ser ud til at fungere godt.

Hun oplyste, at varmtvandsbeholderen renses den 3. maj og opslag herom er opsat. Der vil snart blive foretaget gennemgang af ekspansionsbeholderne for at se, om de er utætte. Dette arbejde vil ske, når der slukkes for varmen for sommersæsonen.

Hun oplyste, at der var kommet en del klager over støj fra diverse lejligheder. Hun opfordrede kraftigt de nye beboere til at følge husreglerne, som kan findes på hjemmesiden. Der er oprettet et Facebook-site, som ser ud til at virke godt og som bliver flittigt benyttet. Lars Andersen, der sidder i bestyrelsen har foreslået at ændre vaskemønteordningen og har undersøgt mulighederne for at lave en kortløsning. Den er dog ret dyr. Sabine Madsen har derfor foreslået, at der indføres en mere digital løsning, således at der kan sendes sms med bestilling og betales via MobilePay for vaske- og tørremønter. Disse vil så efterfølgende blive lagt i de respektive postkasser.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt beretningen.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2016

Eskild Kyhn gennemgik årsregnskabet for 2016, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Han omtalte, at årets resultat på kr. 110.000 var ca. kr. 20.000 bedre end budgetteret. Dette skyldtes specielt færre renteudgifter på foreningens kassekredit, stor maks. kr. 400.000, samt færre udgifter til renovation og elektricitet. Vedligeholdelsesudgifterne havde været som budgetet kr. 200.000. Det var primært vvs-arbejder med ca. kr. 60.000 og kloakarbejder med ca. kr. 75.000, der kostede.

Foreningens egenkapital var nu efterhånden bragt i 0. Han oplyste, at forskellene i lejlighedernes andele af egenkapitalen varierede noget, specielt var der en negativ mellemværende, for så vidt angår de oprindelige 12 lejligheder, der var under restejendommen. Han gjorde opmærksom på, at der vedrørende lejlighed 56 var en skrivfejl, idet andelen af egenkapitalen for denne lejlighed var kr. ÷4.892 og ikke som anført i regnskabsopstillingen kr. 8.892.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt regnskabet for 2016.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017 inkl. udskiftning af switche til internet

Eskild Kyhn gennemgik budgettet for 2017, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen og der var budgetteret med et forventet driftsoverskud på ca. kr. 28.000 og der var afsat kr. 225.000 til nødvendige reparationer inklusive elevatoreftersyn. En særskilt post på budgettet var udskiftning af switche med kr. 30.000. Christian Ræbild oplyste, at de nuværende switche var 12 år gamle og at de normalt fungerede i 8 år. Det var nødvendigt at udskifte nu for at sikre, at det ikke på et givet tidspunkt brød sammen eller at forbindelserne blev ustabile. Med de nye switche ville der være mulighed for at forøge hastighed og kapacitet på internettet. Arbejdet udføres, når foreningen har accepteret tilbuddet fra Parknet og generne under udskiftningen vil være relativt minimale.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen enstemmigt budgettet for 2017 inklusive udskiftning af switche.

5. Forslag fra bestyrelsen:

- a. Fremlæggelse og godkendelse af salg af loftsrum over Husumgade 31 til de 4 lejlighedsejere, der har arealer under loftsrummet med bemyndigelse til bestyrelsen til at indhente mægler vurdering, afslutte forhandlinger med købere og fuldmagt til at underskrive fornødne dokumenter i den anledning, herunder anmeldelse om ændret lejlighedsopdeling med ændrede fordelingstal for de 4 lejligheder**

Eskild Kyhn redegjorde kort for forslaget, nemlig at der var mulighed for at udvide lejlighederne beliggende øverst i Husumgade 31 med de loftsarealer, der henligger over disse lejligheder. Der er lavet en skitse, der viser, at der ville kunne fremkomme ca. 120 m² boligareal og ca. 41 m² tagterasseareal. Han oplyste, at bestyrelsen ikke havde fundet det rigtigt at involvere sig økonomisk i sagen før en generalforsamling havde godkendt dette, idet det var nødvendigt at indhente ejendomsmægler vurdering af værdien af loftsarealerne og forhøre sig hos landinspektør om, hvorledes det praktisk kan lade sig gøre at foretage lejlighedsudvidelserne rent matrikulært lige som en tekniker skulle undersøge, om det nuværende varmeanlæg kan forsyne også de nye lejlighedsudvidelser inden for den eksisterende varmekapacitet.

Hensigten med projektet var, at ejerforeningen kan opnå en indtægt ved salg af de pågældende loftsarealer, der pt. er fællesarealer i foreningen. De nye arealer skal således betale fællesudgifter på lige fod med øvrige m² dvs. pt. kr. 275 pr. m²/fordelingstal. Det var uvist hvilken værdi arealerne kan sælges til, men han fandt, at der var tale om en win-win situation både for foreningen og de pågældende ejere. På grund af bygningskonstruktionen ville det være forholdsvist enkelt at lade lejlighedsudvidelserne i loftetagen strække sig ind over de underliggende lejligheder, således at det ikke var nødvendigt, at alle fire ejere i Husumgade 5. sal deltog i projektet. Omvendt var det vigtigt, at alle m² blev solgt på samme tid. Oliver Damsbo, der deltog i generalforsamlingen var en af ejerne af de fire lejligheder, der havde mulighed for en udvidelse og han oplyste, at ideen var opstået i forbindelse med en eventuel tagudskiftning.

Eskild Kyhn oplyste, at taget var blevet ordnet for ca. 10-12 år siden og burde have en noget længere restlevetid.

Man skulle ikke forvente, at kommunen ville godkende, at der skete ændringer i taghældninger o.lign. Det blev pointeret, at alle udgifter i forbindelse med indretning skal betales af de pågældende ejere, der køber del af loftsarealet.

Generalforsamlingen diskuterede derefter kort projektet og der var enighed om, at bestyrelsen inden for maksimalt kr. 50.000 kan igangsætte de indledende undersøgelser vedrørende projektet og således at resultatet af disse undersøgelser kan forelægges på en senere generalforsamling til godkendelse.

Generalforsamlingen bemyndigede således bestyrelsen til at indhente mæglervurdering og afslutte forhandlingen med købere og indhente teknisk hjælp og bistand fra landinspektør. De endelige vilkår skal som nævnt godkendes på en senere generalforsamling, det være sig ordinær eller ekstraordinær afhængig af hvor hurtigt projektet skrider frem.

b. Fremlæggelse og godkendelse af oplæg til, hvorledes man skal forholde sig frem til samlet udbedring af vandværk og faldstammer kan foretages

Der var i den forbindelse fremkommet forslag fra ejerne af lejlighed 55 Jakob Kolind om at opkrævninger vedrørende disse forhold skulle igangsættes i 2020. Sabine Madsen fandt, at projektet burde igangsættes før 2020 og gerne således at det kunne udføres om sommeren. Bestyrelsen havde drøftet, hvorledes det skulle kunne finansieres, herunder ved egenbetaling/fælleslån igennem foreningen.

Hun efterlyste, at der kom flere medlemmer til bestyrelsen, som kunne medvirke omkring dette projekt.

Generalforsamlingen drøftede herefter det videre forløb og der var enighed om, at der skal indhentes tilbud på udførelse af de nævnte arbejder evt. med alternative løsninger vedrørende faldstammer (fuldstændig udskiftning eller strømpeforing). Mulighederne for optagelse af fælleslån skal undersøges, således at alle kan være med. Desuden skal der tilknyttes en teknisk byggestyrer til projektet, som kan brodere tilbud og kontrollere at de udførte arbejder svarer til tilbud og tekniske standarder og normer.

Eskild Kyhn supplerede med, at en vellykket gennemførelse af lejlighedsudvidelserne nævnt i dagsordenens pkt. 5 a kunne fremskynde projektet vedrørende vandledninger og faldstammer, idet de beløb, der kom i foreningens kasse, på den måde kunne bruges som finansiering.

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt den nævnte fremgangsmåde.

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 som bestyrelsessuppleant og nyvalgte Oliver Damsbo og Anja Vinstrup Kristensen som nye bestyrelsessuppleanter.

7. Valg af revisor


Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt Henrik Holmstrøm Degn som revisor.

8. Eventuelt

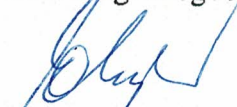
Der blev spurgt til parkering i gården. Parkering i gården er forbeholdt beboerne. Jakob Kolind spurgte, om der stadig var garanti på altandøre. Dette vil blive nærmere undersøgt. Normal garantiperiode er 10 år.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:


Sabine Madsen

Som dirigent og referent:


Eskild Kyhn

forslag gæf.
3023

Eskild Kyhn

Fra: Christian Ræbild <cr@bjelkehusum.dk>
Sendt: 24. februar 2017 23:32
Til: Bestyrelsen i EF Bjelkes Allé 34-38 & Husumgade 31
Emne: Krydsfelt switche

Hej,

Som nævnt mener jeg at vi skal have set på hvad der skal ske mht. udskiftning af internet switchene i krydsfeltet, og bringe det op på generalforsamlingen.

Jeg kan sagtens tage kontakt til Parknet og høre dem om priser og muligheder.

Der er to argumenter for at få det gjort snarest muligt.

Det første og bedste argument er at de formentlig snart vil bryde sammen. De blev så vidt jeg kan se installeret sidst på året i 2005, så de er 11½ år gamle nu, og forventet levetid for den type udstyr er så vidt jeg husker omkring 8 år. Hvis de pludselig bryder sammen vil ejendommen være uden internet fra de bryder sammen til der er installeret nye switche, hvilket kan tage flere dage, mens en planlagt udskiftning kun vil betyde manglende internet i få timer, i dagtimerne på en hverdag. Ydermere vil en pludselig udskiftning på grund af nedbrud måske være dyrere.

Det andet argument er ikke helt så godt, men den udskiftning vil betyde at vi vil få glæde af den fulde 1 gigabit båndbredde, hvor vi kun kan bruge 100 megabit båndbredde nu. Det har selvfølgelig kun betydning når man skal downloade eller uploade store filer, de 100 megabit vi har nu er nok til at streame video i fuld 4HD kvalitet.

Som jeg forstod det på den seneste generalforsamling i Parknet er der to muligheder for finansiering af udskiftning af udstyret.

Den ene mulighed er at vi betaler for udskiftningen. Det vil være en engangsudgift for ejerforeningen (indtil de næste gang skal udskiftes), og prisen for internet abonnement vil fortsætte som den er nu. Det betyder også at vi vælger hvornår det nuværende udstyr bliver udskiftet.

Den anden mulighed er at Parknet betaler for udskiftningen, og også vil betale næste gang Parknet mener udstyret skal udskiftes. Det betyder at internet abonnementet vil blive højere, men vil også betyde at vi ikke skal bekymre os om udskiftning af udstyret i fremtiden. Det betyder dog også at det er Parknet som bestemmer hvornår det nuværende udstyr skal udskiftes, men Parknet vil formentlig vælge at udskifte udstyret inden det bryder sammen.

Skal jeg kontakte Parknet for at høre dem om muligheder og priser ?

--
Med venlig hilsen / Best regards / Mit freundlichen Grüßen Christian Ræbild / Christian Ræbild

Eskild Kyhn

Fra: Jakob Kolind <jakob.kolind.dk@gmail.com>
Sendt: 20. april 2017 14:53
Til: sm@bjelkehusum.dk
Cc: Eskild Kyhn; Sofie Dittmer
Emne: Forslag til generalforsamlingen d.2 maj 2017

Hej Sabine

I henhold til vedtægterne for Ejerforeningen Husumgade 31 / Bjelkes Alle 34-38 stiller jeg hermed dette forslag til behandling på generalforsamlingen d. 2 maj 2017.

FORSLAG:

Generalforsamlingen vedtager en princip-beslutning om, at der i 2020 igangsættes et projekt med renovering af forsyningsrør og faldstammer hvor dette er nødvendigt. De enkelte ejere må forvente, at der dette år bliver opkrævet et ekstraordinært bidrag til afholdelse af udgifterne til projektet.

Fordelingen af udgifterne og inddrivelsen af beløbene vil ske efter ejerforeningens vedtægter.

Med venlig hilsen
Jakob Kolind
ejer af Lejl.55

Eskild Kyhn

Fra: Andreas Engbo <andreas@engbo.dk>
Sendt: 20. april 2017 11:00
Til: Eskild Kyhn
Cc: Oliver Damsbo
Emne: Brevstemme til generalforsamling i Husumgade/Bjelkes Allé
Vedhæftede filer: 20170420110013720.pdf

Hej Eskild

Hermed får du som aftalt min stemme til generalforsamlingen den 2. maj (se vedhæftning). Jeg håber det er tilstrækkeligt.

De bedste hilsner

Andreas Engbo

Tlf. +45 26 73 57 23

----- Videresendt besked -----

Fra: Andreas Engbo <ande@foa.dk>

Dato: 20. april 2017 kl. 10.56.43 +02.00

Emne: VS: Message from "LP1507"

Til: 'andreas@engbo.dk' <andreas@engbo.dk>

Anni Astring Lejl. 52 Bj. alle

Christian Ræbild Lejl. 20

Jonatan Hall-Andersen og Marie Frankborg, Lejl. 41

Claus Christensen og Leerbærestoffelsen, Lejl. 53

Jakob Kolind

Lejl. 55

Shy og Piu Oddershede Nielsen Husungade 31. 4. 13

Aija Nutrup Kristensen, Lejl. 33

Emil Hartmann, Lejl. 56

OLUF KRISTENSEN, LEJL. 49

Kåre Kuit, Lejlighed 50

Sinne Møller på vegne af John Bagge, Lejl. 25

Naja Dandanell, Lejl. 39

STEFFEN DAMSKIER LEJL. 54

Ingeføsteden Lejl. 42

Nanna Hansen Lejl. 7

JØRGEN SAXSEN 31?

JLIVER DAMSBO NR. 17

SABINE MADSEN Lejl. 35

Sarah Hyldegård Lei. 4

Marie-Louise Eskling Lejl. 51

Antti Herlevi, Lejl. 19