

J.nr. 3023

**REFERAT**

**AF**

**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**12. juni 2022**

**i**

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

År 2022, den 12. juni kl. 16.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husum-gade 31/Bjelkes Alle 34-38B i gården.

Formanden Sabine Madsen bød velkommen og der behandlede følgende dagsorden:

### **1. Valg af dirigent og referent**

Gitte Just og Sabine Madsen valgtes enstemmigt til dirigent og Gitte Just til referent og GJ konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlige, idet GJ henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ny generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 11. maj 2022, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 23 ud af foreningens 56 medlemmer, heraf 4 ved fuldmagt, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1331 ud af i alt 2791.

### **2. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2021**

Årsrapporten blev kort gennemgået og der var lejlighed til at stille spørgsmål forinden godkendelsen af årsregnskabet blev sat til afstemning.

Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet enstemmigt og godkendte dermed også underskuddet kr. 144.751 i foreningen for 2021, hvilket der under punktet forslag 5 a foreslås indbetalt efter fordelingstal.

### **3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Vedligeholdelsesplanen blev kort gennemgået og der var lejlighed til at stille spørgsmål forinden godkendelsen af vedligeholdelsesplanen blev sat til afstemning.

En ejer efterspurgte om det ikke var en ide at forespørge en arkitekt mere, om nødvendigheden af f.eks. at udskifte taget, forinden bestyrelsen satte gang i dette projekt. Administrator fortalte at taget vil selvfølgelig blive besigtiget igen forinden at der laves et projekt som skal sendes i udbud til entreprenører.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter sat til afstemning med 22 stemmer for og 1 blank stemme.

Vedligeholdelsesplanen er hermed godkendt.

### **4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2022 samt godkendelse af forhøjelse af fællesudgifter fra kr. 292,00 pr fordelingstal til kr. 400 pr. fordelingstal.**

GJ gennemgik kort budgettet for 2022, der ligeledes havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Budgettet opererede med uændret indbetaling af fællesudgifter og et lille driftsoverskud på kr. 1.712. Der var i budgettet afsat kr. 110.000 til reparation og vedligeholdelse samt kr. 50.000,00 til løbende udgifter til elevatorerne.

Den foreslåede forhøjelse af fællesudgifterne fra fordelingstal 292 til fordelingstal 400 vil bestyrelsen anvende til at igangsætte reovering af nordgavle i foråret 2023, jfr forslag b) . Derefter

vil der blive taget fat på de øvrige lidt akutte punkter i vedligeholdelsesplanen og senere en opbygning af en buffer i foreningen til den ventende tagudskiftning/isolering af gavle om ca. 5 år.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt budgettet for 2022 og dermed også forhøjelsen af fællesudgifterne fra fordelingstal 292 til fordelingstal 400. Opkrævning vil ske fra og med 1. juni 2022 – dette medfører at der pr. 1. juli opkræves det forhøjede bidrag samt en regulering for juni måned 2022.

## 5. Forslag fra bestyrelsen:

- a. **Det foreslås at ejerne dækker underskuddet i 2021 ved indbetaling efter fordelingstal. Specifikationer udsendt i forbindelse med indkaldelsen.**

Det i punkt 2 godkendte underskud og den deraf dårlige likviditet/træk på foreningens kredit gør at det er nødvendigt at ejerne indbetaler underskuddet kr. 145.000 efter fordelingstal.

Der var ingen spørgsmål fra generalforsamlingen, hvorfor punktet blev sat til afstemning. Generalforsamling vedtog enstemmigt at indbetale underskuddet kr. 145.000,00 efter fordelingstal og med opkrævning pr. den 1. juli 2022.

- b. **Bestyrelsen foreslår der senest i foråret 2023 udføres samme arbejder på nordgavle som er udført/under udførelse på syd gavlene. Nordgavlene er i lige så slem forfatning som syd gavlene. Under forudsætning af at den generelle forhøjelse af fællesudgifterne og at inddækning af foreningens underskud for 2021 er vedtaget – så vil fugtsikringen af nordgavlene blive betalt ud af foreningens økonomi.**

Under henvisning til vedligeholdelsesplanen foreslås nordgavlene omfugtet i lighed med sydgavlene og repareret i overgangen fra gavle til tag.

Forslaget blev sat til afstemning. Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at når foreningens økonomi kan finansiere reparationen og omfugning vil det blive sat i gang.

- c. **Pr. 1. januar 2022 trådte den nye general-vedtægt i kraft for alle ejerforeninger. Alle ejerforeninger reguleres nu efter den nye standardvedtægt. Bestyrelsen foreslår at den nye standardvedtægt reguleres med foreningens særvedtægter på en række punkter.**

**Vedtægterne vil efterfølgende blive tinglyst på alle lejligheder til erstatning for de eksisterende vedtægter.**

Administrator har nærmere undersøgt hvorvidt det er et krav at foreningen får tilrettet foreningens nuværende vedtægter og efterfølgende tinglyst dem.

Foreningen kan fortsat køre videre med foreningen oprindelige vedtægter (dem der er tinglyst i dag) – foreningens særvedtægt.

Forhold der ikke er reguleret ved foreningens særvedtægt vil blive reguleret ud fra den nye normal-vedtægt for ejerforeninger tilligemed at nogle forhold vil være mere udfyldende end foreningens særvedtægt.

Bestyrelsen foreslår derfor generalforsamlingen at foreningen bibeholder den eksisterende særvedtægt og bekendtgørelsen for den nye normalvedtægt vil blive lagt ind på foreningens hjemmeside, således begge hold vedtægter fremgår af foreningens hjemmeside.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere. Der var en tydelig holdning fra generalforsamlingen at foreningen bibeholder den eksisterende særvedtægt og at den nye bekendtgørelse også lægges ind på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen foreslog at forslaget frafaldes og at de eksisterende vedtægter bibeholdes. Generalforsamlingen gav enstemmigt sit samtykke dertil.

## 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Sabine Madsen (ejerl.35) fortsætter som formand. Nanna Lindhardt Hansen (ejerl. 7) fortsætter som bestyrelsesmedlem og Christian Ræbild (ejerl. 20) fortsætter ligeledes som bestyrelsesmedlem. Generalforsamling genvalgte enstemmigt de 3 bestyrelsesmedlemmer. Mette Guldal Meldgaard-Otte (ejerl.49) og Marie-Louise Eskling (ejerl. 51) fortsætter som suppleanter til bestyrelsen. Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt de 2 bestyrelsessuppleanter.

## 7. Valg af revisor.

Revisor Henrik Holmstrøm Degn blev genvalgt som foreningens revisor.

## 8.Eventuelt

Der blev forespurgt til gadedøren på Bjelkes Alle, hvor låsen ikke virker hver gang. Nanna fortalte om det kunne løses ved at tage nøglen ud og prøve igen. Systemet er digitalt og nøglen skal af og til genindlæses. En ejer havde ønske om et håndtag i stedet for den knop der sidder i dag.

Christian Ræbild fortalte at ParkNet ikke understøtter foreningens dørtelefon efter 1. januar 2024. Bestyrelsen vil kigge på et ny dørtelefonanlæg til montering i 2023.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent og referent:

---

Sabine Madsen

---

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: 04-07-2022 kl.: 09:37:16  
Underskrevet med NemID

## Gitte Just

RID: 52696980 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:34:01  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4f3a3fwKjZu247899557

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](http://www.esignatur.dk).