

J.nr. 3023

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

9. maj 2023

i

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

År 2023, den 9. maj kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38B i Anna Kirke, Bjelkes Alle, 2200 København N.

Formanden Sabine Madsen bød velkommen og der behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

GJ valgtes enstemmigt til dirigent og referent og GJ konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig, idet GJ henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ordinær generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 24. april 2023, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 30 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1504 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 projektet med strømpeforing af faldstammer og udskiftning af stigestrenge blev afsluttet i maj 2022. Der henstår 1 års gennemgang i juni 2023. Elevatorerne er blevet renoveret. Der har dog forsat været en del stop på elevatorerne som fortrinsvis skyldes at dørene ikke lukker til. **Bestyrelsen henstiller til at brugen af elevatorerne sker med omtanke. Dørene må ikke åbnes mere end 90°.**

Del øverste del af gavlene i syd er blevet omfuget og cementering mellem mur og tag er udbedret. Vinteren 2022/2023 har dog vist at dette arbejde ikke har afhjulpet fugten i galvvægge i lejlighederne. Grundet den manglende effekt har bestyrelsen fået kontakt til ingeniørfirma som har lavet forslag til projekt med udvendig isolering af gavle. Dette projekt er fremsat som forslag under punkt 5 c og behandles på ekstraordinær generalforsamling den 23. maj.

Grundet de høje energipriser har bestyrelsen foranlediget at belysningen på svalegangene er udskiftet til LED-belysning og timerbestemt belysning.

Der blev løbende kommenteret til formandens beretning. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2022

Årsrapporten 2022 blev kort gennemgået. Årsrapporten er udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling og udviser et overskud kr. 177.590 efter ekstraordinær indbetaling af kr. 145.000.

Der blev løbende kommenteret på årsrapporten. Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2023 samt godkendelse af forhøjelse af fællesudgifter fra kr. 400,00 pr fordelingstal til kr. 412/416 eller 420 pr. fordelingstal.

Budgettet 2023 blev kort gennemgået. Budget 2023 er ligeledes udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen.

Budgettet opererede med uændret indbetaling af fællesudgifter og et lille driftsoverskud på kr. 8.600. Der var i budgettet afsat kr. 100.000 til reparation og vedligeholdelse, kr. 190.000 til vedligeholdelse af tag og rapporter på tagets stand samt kr. 60.000,00 til nyt dørtelefonanlæg. Desuden er det foreslået at foreningen hensætter kr. 40.000,00 til senere større renoveringer af elevatorerne.

Udskiftning af dørtelefonanlæg og indhentning af rapporter på de 2 ejendommers tage og udbedring af skader på samme er sat på som forslag under punkt 5.

Bestyrelsen har foreslået en forhøjelse af fællesudgifterne fra kr. 400 pr. fordelingstal til kr. 412/416 eller 420 pr. fordelingstal. Bestyrelsen foreslår en stigning til kr. 420 pr. fordelingstal svarende til en større indtægt på fællesudgifter svarende til kr. 55.820,00 pr. år.

Stigningen til kr. 420 pr. fordelingstal er bestyrelsens anbefaling set på baggrund af at der er en hel del små vedligeholdelsesopgaver der er blevet udsat på grund af de senere års store udgifter og dermed dårlige likviditet.

Der blev løbende kommenteret på budgettet og punktet med stigning i fordelingstal blev sat til afstemning. Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at fællesudgifterne stiger til kr. 420,00 pr. fordelingstal med virkning fra 1. juli 2023.

5. Forslag fra bestyrelsen:

a. **Forelæggelse af tilbud på udskiftning af dørtelefonanlæg - indeholdt i foreningens budget for 2023.**

Firmaet Plento fremviste dørstation med indbygget videoanlæg. Systemet er kabelfrit GSM-video- dørtelefonanlæg med indbygget adgangskontrol. Opkald fra døren kan besvares på beboers mobiltelefon/tablet hvor man med 1 tryk kan låse døren op uanset hvor man befinder sig. Løsning er også kompatibel med fastnettelefoner. Dørstationen har indbygget videokamera så man kan se hvem der står foran døren, og beboerne kan hvis ønsket, benytte den indbyggede brikklæser og det indbyggede tastatur for åbning af adgangsdøren. Der er 3 års garanti på dørstationerne, men kan udvides til 10 år.

Ved oprettelse af en "full service pakke" til en pris á kr. 203,75 pr. måned for hele foreningen kan anlægget købes for kr. 56.337,50 incl. moms incl. montering og undervisning i brug af administrationsplatformen.

Efter fremvisning af anlægget var der lejlighed til at drøfte anlægget. Generalforsamlingen var overvejende enig i at foreningen skulle have et kabelfrit anlæg som også kunne bruges på fastnettelefon. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at indkøbe/montere det viste anlæg/lignende anlæg og undersøge markedet for andre tilsvarende løsninger som har samme kvaliteter og til en mere fordelagtig pris.

Generalforsamlingen vedtog med 22 stemmer for omtalte/lignende anlæg mod 6 ejere som stemte nej.

b. **Forelæggelse af plan/rapport for vedligeholdelse af tag – indeholdt i foreningens budget for 2023.**

Gitte Just forklarede om bestyrelsens ønske om at indgå aftale med dronetjek-firmaet om at udarbejde rapporter over skader på begge ejendommers tage, klassificere skaderne efter hvor hurtig de kræver udbedring samt indhente priser på at få de kritiske skader udbedret snarest muligt. I forbindelse med indkaldelse til denne generalforsamling var der vedhæftet link til rapport på Bjelkes Alle.

Bjelkes Alle : <https://www.dropbox.com/s/1dd58frreyhrfqy/EF%20Bjelkes%20alle%2034-38%20%26%20husumgade%2031%20-%20SkadeTjek%20Pro.pdf?dl=0>

Foreningen vil forpligte sig til årligt at abonnere på denne ordning i en 10-årig periode gående ud på at der løbende udbedres skader konstateret ved første droneflyvning. Om et par år vil der blive lavet ny droneflyvning og ny rapport. Om 10 år vil foreningen have et bedre vedligeholdet tag end da vi startede abonnementet op. En udskiftning af hele taget vil dermed kunne udskydes i en årrække. Udgiften til vedligeholdelse af taget vil efter en vedtagelse indgå i foreningens budget og uden ekstraordinær indbetaling fra ejerne.

Generalforsamlingen var positivt stemt overfor at indgå aftalen og at vedligeholde taget løbende og udskyde tidspunktet for en udskiftning af hele taget.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 25 stemmer for igangsætning af den løbende vedligeholdelse af taget og 3 stemmer blanke/imod forslaget.

c. Forelæggelse af projekt for udbedring og forebyggelse af fugt i gavlvægge. Projektet skal gennemføres med indbetaling fra ejere – kontant eller fælleslån. Der afholdes ekstra ordinær generalforsamling den 23. maj kl. 17 i gården med deltagelse af afdelingsleder Michael Øster fra Topdahl.

Generalforsamlingen blev forelagt at der først på foråret er indkommet klager fra ejerne i gavllejlighederne – i sydgavle hvor omfugningen og cementering ikke har afhjulpet problemet med fugt og fra lejligheder i nordgavle som også har større og mindre problemer med fugt. Bestyrelsen har i den forbindelse fået kontakt til ingeniørfirmaet Topdahl som har udarbejdet forslag til projekt om udvendig isolering af såvel syd- som nordgavle. Hvorvidt nordgavle skal omfuges og overgang fra gavl til tag cementeres om forinden efterisolering vil blive afklaret med ingeniørfirmaet. Projektet vil ved gennemførelse blive med indbetaling fra ejernes side/deltagelse i fælleslån. Projektforslag er udsendt til ejerne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Projektets tidsplan er at hvis generalforsamlingen beslutter en opstart den 23. maj 2023 vil der blive udfærdiget myndighedsprojekt med henblik på opnåelse af byggetilladelse. Derefter vil ingeniørfirmaet udarbejde udbudsmateriale og indhente tilbud. Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på orientering/valg af entreprenør og udførsel vil ske marts til juni 2024.

Da afdelingsleder Michael Øster ikke havde mulighed for at give møde i dag er der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 23. maj 2023 til beslutning om igangsætning af projektet og der vil være lejlighed til at stille spørgsmål til ingeniørfirmaet.

6. Forslag fra ejere:

Der fremkom følgende forslag til vedligeholdelse:

Rengøring på 4. sal og fugleklatter.

Oprydning i cykler

Henstilling til at der om vinteren alene strøes grus på svalegangene. Salt opløser ad åre betonlaget.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Formand Sabine Madsen og bestyrelsesmedlemmer Nanna Lindhardt Hansen og Christian Ræbild ønskede genvalg og generalforsamlingen genvalgte bestyrelsen.

Suppleanter til bestyrelsen – Mette Meldgaard Otte og Marie-Louise Eskling blev ligeledes genvalg som suppleanter.

8. Valg af revisor.

Generalforsamlingen genvalgte Henrik Holmstrøm Degn som foreningens revisor.

9. Eventuelt

Ingen havde noget at bemærke.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sabine Madsen

ID: 1b139f65-a4d2-4a2d-b1be-a42b4139961d

Tidspunkt for underskrift: 23-05-2023 kl.: 09:01:02

Underskrevet med MitID



Gitte Just

Navnet returneret af dansk NemID var:

Gitte Just

ID: 52696980

Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 13:49:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 577876jxphW250050701

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.