

J.nr. 3023

REFERAT

AF

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

10. maj 2022

i

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

År 2022, den 10. 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

Gitte Just (efterfølgende kaldet GJ) startede med videregive ordet til en af ejerne som på alle ejernes vegne ønskede at takke formand Sabine Madsen for hendes store indsats og "læggen øre" til mange kommentar mv. under vand-projektet. Der var blevet samlet ind til en kurv med diverse lækkerier.

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 22. april 2022, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 24 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1304 ud af i alt 2791 og dermed var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig. Som følge af det manglende flertal vil der blive afholdt ny generalforsamling den 12. juni i gården mellem Bjelkes Alle og Husumgade.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formanden Sabine Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og omtalte i den forbindelse, at 2021 startede med en større vandskade på Bjelkes Alle. Derudover har året gået med klargøring til udskiftning af stigestenge og strømpeforing af faldstammer. Projektet gik i gang i efteråret. Husumgade blev afsluttet til jul. Bjelkes Alle er blevet afsluttet til 1. april 2022. Der udestår stadig mangler i 3 lejligheder som der arbejdes på at få ordnet fra entreprenørens side inden de sidste fakturaer bliver betalt. GJ gennemgik det udsendte byggerenskab for projektet som er endt med en efterbetaling fra ejerne på kr. 157.607,00 til betaling. Ejere som har indbetalt kontant til projektet vil blive opkrævet 1. juni 2022. Ejere som har betalt via fælleslån, der vil efterbetalingen blive tillagt fælleslånet. Foreningen fik en prisstigning på stål inden tilbuddet blev accepteret som ikke var kendt ved budget gennemgået og vedtaget på generalforsamling i maj 2021. Fælleslånet starter afvikling pr. 1. juli 2022, hvor ejerne som deltager i fælleslånet opkræves. GJ udsender spec når vi når lidt nærmere den 1. juli 2022.

Projektet omkring akut udbedring af fugt i ejendommen blev påbegyndt i efteråret 2021. Senest er omfugning af den øverste del af sydgavl på Bjelkes Alle udført og det har afhjulpet fugtproblemet på Bjelkes Alle. GJ fortalte at den 30. maj 2022 går arbejdet med omfugning af den øverste del af sydgavl i gang på Husumgade. Derefter forventes dette projekt afsluttet. Budget kr. 225.000 vedtaget på generalforsamling den. 30. maj 2021 forventes at blive overholdt. Regnskab herfor vil blive aflagt senere.

På ekstraordinær generalforsamling den 7. oktober 2021 blev det besluttet at renovere begge elevatorer på Bjelkes Alle og i Husumgade. Denne renowering blev påbegyndt den 7. februar 2022. Begge elevatorer er nu omsider kommet i drift. I skrivende stund har administrator kunne lave regnskab over renoweringen. Der er et lille overskud på kr. 9.422,85. Dette beløb vil blive afregnet til ejerne efter fordelingstal i forbindelse med opkrævning af fællesudgifter for juli måned 2022.

Efterfølgende har der i foråret 2022 sket skade på elevator på Bjelkes Alle som følge af fygesne. Denne skade er delvist betalt af forsikringen. I den forbindelse er der monteret skærme på udluftningshætter på taget af elevatorårn på Bjelkes Alle for at afhjælpe fygesne en anden gang.

Foreningen har også primo 2022 fået lavet en ny hjemmeside som er sat i drift – www.bjelkehusum.dk – der løbende vil blive opdateret.

Sabine Madsen fortalte at salget af loftareal i Husumgade ikke blev til noget. De ejere som ønskede købet af loftareal har solgt og de nye ejere er ikke interesseret. Projektet er dermed skrinlagt.

Der blev løbende kommenteret til formandens beretning og afslutning af projekter. Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2021

GJ gennemgik årsregnskabet for 2021, der havde været udsendt til medlemmerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Underskuddet kr. 144.751 større end forventet, hvilket fortrinsvis skyldes øgede udgifter til vedligeholdelse til elevatorer samt rapporter om fugt i ejendommen samt dronetjek. Som følge af at salg af loftareal ikke blev til noget er udgift til arkitekt kr. 45.000 taget over foreningens drift. Årsresultatet underskud kr. 144.751 er under forslag a) blevet foreslået indbetalt af ejerne i juni/juli 2022.

Generalforsamlingen kunne af hensyn til manglende fremmøde ikke godkende årsregnskabet for 2021. Årsrapport vil blive fremlagt på ny generalforsamling den 12. juni til godkendelse

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsen har forinden generalforsamling fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Hovedtal i vedligeholdelsesplanen er blevet udsendt til alle ejere. Selve vedligeholdelsesplanen vil blive eftersendt, da den ved modtagelsen indeholdt fejl som skulle rettes forinden udsendelse til ejerne. Bestyrelsen har allerede i forslag b) foreslået at den øverste del nordgavlene på både Bjelkes Alle og Husumgade omfuges og overgangen fra gavl til tag udbedres i foråret 2023 under forudsætning af at generalforsamlingen godkender forhøjelsen af fællesudgifterne som anført under punkt 5. Når vedligeholdelsesplanen er vedtaget vil de øvrige punkter i vedligeholdelsesplanen vil blive udført løbende efter prioritering. Vedligeholdelsesplan vil blive fremlagt igen den 12. juni til godkendelse.

5. 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 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.

Da generalforsamlingen ikke kunne godkende budgettet for 2022 grundet fremmøde vil det blive genoptaget på dagsordenen for den nye generalforsamling den 12. juni.

6. Forslag fra bestyrelsen:

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

GJ fortalte at grundet underskuddet i foreningen for 2021 kr. 145.000 er foreningens økonomi belastet og pt. kan det oplyses at foreningen har et træk på kr. 100.000 på foreningens kassekredit med max. på kr. 400.000. Af denne grund foreslår bestyrelsen at ejerne indbetaler underskud kr. 145.000 efter fordelingstal pr. 1. juli 2022. Af hensyn til fremmødet vil dette forslaget blive gentaget den 12. juni 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 omfuget i lighed med sydgavlene og repareret i overgangen fra gavle til tag.

Grundet fremmødet og udsættelsen af vedtagelsen af forhøjelse af fællesudgifter samt indbetaling af foreningens underskud i 2021 – bliver dette punkt også genoptaget ved den nye generalforsamling den 12. juni.

- 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 indskrevet ejerforeningens nuværende vedtægter i et dokument med gult og den nye general-vedtægt med kursiv. Derudover er der enkelte steder anført med rødt hvor foreningens nuværende regler afviger fra de nye vedtægters regler.

Grundet fremmødet er dette punkt også udsat og genoptaget den 12. juni 2022.

7. Forslag fra ejere:

Ingen forslag indkommet

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Grundet fremmødet er dette punkt også udsat og genoptaget den 12. juni 2022.

9. Valg af revisor.

Grundet fremmødet er dette punkt også udsat og genoptaget den 12. juni 2022.

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

PID: 9208-2002-2-906819022638 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2022 kl.: 08:42:38
Underskrevet med NemID

Gitte Just

RID: 52696980 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2022 kl.: 09:02:13
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 0bba4dWntKP247687192