



## Ejerforeningen Nørregade 24

### Referat af ordinær generalforsamling 2016

11. maj 2016, kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24, hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 6, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskab 2015 med påtegning af revisor.
4. Godkendelse af budget for 2016.
5. Indkomne forslag.
  - A) Bestyrelsen stiller forslag om elektronisk kommunikation.
6. Valg af formand for bestyrelsen.

Claus Gramstrup, genopstiller.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Henrik Kjelin, udtrådt.  
Martin Axelsen, genopstiller.  
Winnie Nielsen, indtrådt som suppleant for Henrik Kjelin, opstiller.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

#### **Ad 1 Valg af dirigent.**

Formanden Claus Gramstrup bød velkommen til generalforsamlingen, og Ursula Bresemann fra CEJ Ejendomsadministration A/S blev valgt som dirigent og referent.



Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagordenen, idet 12 ejerlejligheder ud af 24 med et samlet fordelingstal på 1.307 ud af 2.891 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 3 ejerlejligheder ved fuldmagt.

#### **Ad 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**

Formand Claus Gramstrup berettede om årets begivenheder, og årsberetningen er vedlagt referatet. Beretningen gav anledning til spørgsmål, som blev henvist til behandling under punktet eventuelt. Beretningen blev godkendt.

#### **Ad 3 Godkendelse af årsregnskab 2015.**

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015 i hovedtræk.

Årsrapporten for 2015, der udviste et overskud på 132.477 kr., var udsendt til alle ejere forinden generalforsamlingen.

Enkelte poster blev gennemgået, og da der ikke var spørgsmål til årsrapporten, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.**

Budgettet for 2016 blev gennemgået af formanden.

Budgettet udviser et samlet fællesbidrag på 666.994 kr., inklusiv en budgetstigning på 6 %.

Budgettet blev enstemmigt godkendt som forelagt.

#### **Ad 5 Indkomne forslag.**

A) Bestyrelsen stiller forslag om elektronisk kommunikation.

Formanden motiverede forslaget, som enstemmigt blev vedtaget. I forbindelse med dette referat er vedlagt en blanket vedrørende korrekt mailadresse. Hvis mailadressen *ikke* er korrekt anført bedes blanketten udfyldt, og sendt retur til administrator.

#### **Ad 6 Valg af formand.**

Claus Gramstrup genopstillede og blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

#### **Ad 7 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Der var fire kandidater til medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen havde hidtil bestået af medlemmer udelukkende fra opgang 24 A, og der var et ønske om repræsentation fra øvrige opgange. Det var glædeligt, at der var interesse og tilslutning til at deltage aktivt i bestyrelsesarbejdet.



Det blev derfor besluttet at vælge to suppleanter, så at alle fire kandidater kunne bidrage med deres indsats. Suppleanter vil blive inddraget aktivt i bestyrelsesarbejder.

Bestyrelsens sammensætning er som følge:

Formand, Claus Gramstrup, 24 A, 4.  
Andreas Sjøstedt, 24 B, 4.  
Winnie Nielsen, 24 A, 1.

#### **Ad 8 Valg af suppleanter.**

Cathrine Sadolin, 24 B, 3.th. og Martin Axelsen 24 A, 3.th. blev begge valgt.

#### **Ad 9 Valg af revisor.**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Redmark, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg, blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad 10 Valg af administrator.**

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad 11. Eventuelt.**

Mathias Kronow, 24 D, 3.th. tilbød at opdatere foreningens nuværende hjemmeside, samt at oprette en Facebookgruppe som en lukket gruppe for foreningens ejere og eventuelt lejere. Der var bred opbakning til igangsættelse af begge initiativer. Mathias vil fremover være foreningens webmaster.

Mathias undrede sig over, hvorfor dørtelefonerne ikke fungerede og beklagede, at det var u hensigtsmæssigt, at man ikke kunne høre gæster ringe på og ej heller kunne åbne døren. Bestyrelsen svarede, at det oprindeligt var hensigten at montere et helt nyt dørtelefonsystem, hvilket også var blevet nævnt ved forrige generalforsamling. Årsagen til, at der endnu ikke var opsat nye dørtelefoner, skyldtes manglende økonomiske midler i det forgangne regnskabsår, da der havde været større udgifter end forventet i forbindelse med facaderenoveringen. Bestyrelsen lovede at prioritere nye dørtelefoner højt i det nuværende regnskabsår.

Frederik Meyer, 24 B, 1.th. spurgte til forskønnelse af fælles tagterrasse areal, herunder at få belysningen på tagterrassen til at fungere. Bestyrelsen forklarede, at fælles tagterrassen fungerer som et gårdlaug, og at der historisk havde været udfordringer med de øvrige medlemmer / naboforeninger. Det blev herefter besluttet, at Bettina Hamburg Kristoffersen, 24 B, 2.th. sammen med Cecilie Wildfang, 24 B, 2.tv. vil tage kontakt til naboforeninger med henblik på samarbejde og fælles tiltag, som vil forskønne tagterrassen til glæde og gavn for alle med adgang til området.

Frederik spurgte, om bestyrelsen kunne forespørge naboforeningerne, hvorvidt de eventuelt er interesseret i at udveksle nøgler til porte for at smidiggøre passage for begge parter. Bestyrelsen svarede, at det var et emne for gårdlaugets nyvalgte medlemmer og bad dem gå videre med forespørgslen.

Anders Sjøstedt, 24 B, 4. beklagede den manglende drift af elevatoren, som ofte ikke kunne anvendes. En mulig "reset knap" blev drøftet, og dirigenten vil tage kontakt til Kone med henblik på, at finde en løsning for en mere stabil drift. Efterfølgende har dirigenten været i dialog med Kone, og det blev aftalt, at Kone vil tage kontakt til suppleant Martin Axelsen, som i forvejen har lidt indsigt i "reset" systemet.

Flere ejere havde fået sat et vandforbrug efter skøn, hvilket undrede dem, da de trods advisering af aflæsning ikke siden var blevet kontaktet. Dirigenten blev bedt om at tage kontakt til Minol med henblik på at give udtryk for ringe service i forbindelse med aftaler om aflæsning.

Winnie Nielsen ønskede at takke formanden for den store og vedvarende indsats i det forgangne bestyrelses år.

Formanden takkede og satte pris på de nye medlemmer af bestyrelsen, gårdlauget og webmasteren, som nu havde vist interesse. Formanden vil i nær fremtid indkalde til møde med de pågældende medlemmer, så nye tiltag kan drøftes, og foreningsarbejder kan igangsættes.

Da der ikke var flere emner til drøftelse under punktet eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 1845.

Som Formand:

17.05.2016



Claus Gramstrup

Som dirigent/referent:

17.05.2016



Ursula Bresemann

# EF Nørregade 24

## Bestyrelsesberetning 2015

### Istandsættelsesprojektet

Året 2015 og de første måneder af 2016 har for bestyrelsens vedkommende og foreningen generelt været præget af vores store istandsættelsesprojekt som blev godkendt til opstart på foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 10. Marts 2015. Oprindeligt var byggeperioden estimeret til at vare fra primo juni til primo oktober. Men som de fleste sikkert har bemærket har den egentlige byggeperiode været betydelig længere, og det var da også en lettelse for alle da stilladserne endelig blev taget ned.

Årsagen til den længere istandsættelsesperiode skal findes i flere forhold. Dels var stilladsfirmaet fra starten 14 dage længere om at opstille stilladserne end beregnet og entreprenøren kunne ikke gå på stilladserne før disse var blevet anmeldt klar til ibrugtagning. Dels havde entreprenøren underestimeret opgaven og havde i perioder sat for få ressourcer på opgaven, og slutteligt blev der undervejs i byggeprocessen konstateret en række fejl og mangler på vores bygninger. Fejl og mangler der ikke har kunnet observeres ved de indledende byggeundersøgelser – hverken i den oprindelige Calcon-rapport fra februar 2013 eller under 2T Arkitekternes egen byggegennemgang. Nogle af disse fejl og mangler er udbedret undervejs i processen da det var af vital betydning for bygningerne. Andre fejl og mangler blev ligeledes udbedret undervejs, da bestyrelsen i samråd med byggerådgiver, vurderede det som økonomisk fordelagtigt at foretage disse mens der endnu var stilladser og håndværkere på ejendommen. Øvrige konstaterede fejl og mangler er hensat til at udbedre senere.

Vi er nu i store træk igennem. Bestyrelsen har løbende i processen anvendt mange kræfter på deltagelse i byggemøder og fagtilsyn sammen med 2T Arkitekterne, men ikke mindst på drøftelser af prioriteringer ifm. ekstraarbejder samt afsluttende forhandlinger med entreprenør omkring fakturering af ekstraarbejder og overholdelse af det vedtagne budget.

Byggeregnskabet er i skrivende stund ved at blive udarbejdet, således at dette sammen med en opgørelse over indbetaling efter fordelingstal fremsendes til det enkelte foreningsmedlem. Sammen med byggeregnskabet vil der foreligge en specifikation på ekstraarbejder der indgår i det samlede byggeprojekt samt fejl og mangler der af bestyrelsen foreslås udbedret i 2016 jf. budget til godkendelse.

Tilbage står kun den endelige godkendelse af sydfacaden mod Skt. Petri, som bestyrelsen IKKE har accepteret kvaliteten af. På grund af vejret vil facaden først være helt tør når forårsvarmen har taget fat hvorfor en egentlig vurdering først kan foretages her i foråret. Ligeså mangler der en gennemgang fra 2T Arkitekters siden af entreprenørens Kvalitetssikrings-dokumentation, der gennem billedokumentation skal sikre at alle konstaterede fejl og mangler der er noteret ved løbende fagtilsyn er udbedret teknisk forsvarligt. Der er fra entreprenørens side bankdeponeret 10% af byggesummen til fejl og mangler, der konstateres ved 1 års gennemgangen, der gennemføres senest september 2016.

### Fælleslån

Ifm. ejendommens istandsættelsesprojekt har foreningens medlemmer i 2015 indbetalt efter fordelingstal 20% medfinansiering af den samlede lånesum. Opgørelsen af medlemmernes respektive andele af lånesummens restbeløb efter fordelingstal udsendes af CEJ. Foreningens medlemmer skal hver især, som

tidligere beskrevet, så til at tage stilling til eventuel indfrielse af sin egen andel af fælleslånet efter fordelingstal alternativt at fortsætte i et fælleslån.

### **Løse TDC kabler på forhuset**

Siden juni 2015 har bestyrelsen rykket TDC for at for orden på de løsthængende kabler på forhusets side mod gården.

I januar 2016 lykkedes det så at få TDC til at oprette et sagsnummer på opgaven, men de kunne ikke oplyse hvornår kablerne kunne ordnes, så den nye facade kan tage sig pænt ud.

Bestyrelsen har jævnlgt fulgt op og mandag d. 18. april 2016 blev kablerne monteret.

### **HOFOR-Varmeanlæg**

Som varslet på generalforsamlingen 2015 skulle foreningens varmesystem omlægges. HOFOR har primo marts 2016 færdiggjort arbejdet. Bestyrelsen har af flere omgange bedt HOFOR om at fjerne alle deres plader, paller og materialer hurtigst så vi kan få orden i gården. Dette oprydningsarbejder er delvist udført men der mangler stadig et par ting.

Bestyrelsen valgte i forbindelse med omlægning af varmeanlægget at hyre vores VVS-installatør Bentsen VVS som konsulent på opgaven således at vi kunne sikre den optimale løsning til den mest fornuftige pris. Omlægningsudgifterne, der således er blevet væsentlig lavere end forventet (ca 50%), er som tidligere nævnt, ikke en del af byggeprojektet og vil derfor opkræves uafhængig heraf. Hovedparten af udgifterne afholdes af HOFOR.

### **Dørtelefon**

Bestyrelsen valgt under istandsættelsesprojektet at vente med bestilling af helt ny dørtelefonsystem, da det blev konstateret at det, pga de omfangsrige ekstraarbejdet, var tvivlsom om et nyt anlæg kunne afholdes inden for budgettet. Ved ekstra gennemgang af dørtelefonanlægget har bestyrelsen bestilt ejendommens elektriker til at udskifte dørtelefonernes forstærker, der vurderes til at være årsagen til at anlægget ikke fungerer optimalt. Dette arbejde blev bestilt til udførelse den 20. februar og bestyrelsen rykker pt. voldsomt for at få dette arbejde leveret. Bestyrelsen har valgt at udskyde udskiftning af hele dørtelefonanlægget til vi ser om det nuværende anlæg kan fungere med denne simple forbedring.

### **Skralderum**

Til orientering skal vi benytte skraldecontainerne der står i inderste gård - og IKKE de containere der står i forreste gård, da disse tilhører beboerne og restauranten i nr. 22.

Kun flaskecontaineren i forreste gård er fælles for nr. 22 og 24.

### **HUSK:**

Kun pap i vores pap-container - intet andet. Hvis der er andet end pap i disse containere får vi ikke fjernet vores pap.

Stort affald der ikke kan være i de alm. containere skal sætte ind i træskuret i skralderummet.

### **Biler i gården**

Det har i perioder været almindeligt for nogle af vores beboere at benytte gården til alm. parkering – også om natten. Det er kun tilladt at foretage aflæsning og pålæsning – ikke parkering. Vi har en aftale med Europark som i højere grad end tidligere vil tjekke gården for parkerede biler. Gårdens brostensbelægning bliver i øvrigt ødelagt når bilerne vendes i gården. Bestyrelsen har derfor indkøbt en stor plantekumme (rigtig flot) som placeres ved opgang B således at det fremover ikke bliver muligt at vende bilen i gården hvorfor man må bakke ud.

### **Cykelrummet er klar til cykler**

Cykelrummet til venstre for skralderummet, blev under byggeriet lånt ud til håndværkerne, men er nu atter klar til at huse nogle af vores cykler. Det er den almindelige hoveddørsnøgle der anvendes.

### **Vedligeholdelse af gård og foreningens terrasse**

Den daglige vedligeholdelse af gården er en opgave for vores vicevært. Det har naturligvis været en vanskelig opgave under istandsættelsen af ejendommen. Men fremadrettet bør der være gode muligheder for at vi kan holde en pæn gård. Vi henstiller derfor foreningens medlemmer til ikke at smide affald, cigaretskodder mv. i gården men omvendt være med til at holde gården pæn. Foreningens tagterrasse mod skt. Petri Hotel som deles med nr. 22, bliver ikke vedligeholdt gennem viceværten og terrassen ser ikke for godt ud pt. Men bestyrelsen vil meget gerne gøre både gård og tagterrasse til en dejligt sted at være og foreslår derfor at der nedsættes et gårdlaug, der sammen med nr. 22 lægger en plan for hvorledes dette skal gøres fremadrettet. Vi opfordre derfor foreningens medlemmer til at melde sig til at deltage i et gårdlaug som både kan have deltagelse af ejere og lejere.

### **Navneskilte ved portindgangen til 24**

Bestyrelsen har besluttet at det fremover er CEJ-Administration der, ifm. køb og salg af foreningens lejligheder, sørger for bestilling og udskiftning af messingnavneskilte. Udgiftens dækkes af det indførte indflytningsgebyr på kr. 5.000,00 som opkræves.

De af foreningens medlemmer der lejer deres lejlighed ud efterfølgende er forpligtet til, for egen regning at sørge for udskiftning af messingnavneskilt til lejere. Disse navneskiltesom bestilles gennem vores vicevært Gerhardt på telefon 22 63 77 99 eller mail es2000@live.dk. Såfremt der ikke opsættes messingnavneskilt men i stedet klistermærkater e. lign., vil disse blive udskiftet af CEJ for ejers regning incl. administrationstillæg på kr. 500,00 ud over skiltets pris.

### **Website og digitalisering af kommunikationen**

Ejerforeningens website er forældet og ikke opdateret da sitets er svært at tilgå. Såfremt bestyrelsens forslag om en fremtidig digitalisering af kommunikationen mellem CEJ, bestyrelsen og medlemmer, er det en overvejelse værd om arbejdet med at opbygge og ikke mindst at vedligeholde et website overhovedet er nødvendigt. Vi har i bestyrelsen valgt at udskyde beslutningen om evt. nyt websitet eller website overhovedet til efter næstkommende generalforsamling onsdag d. 11. Maj 2016, for dermed at overlade denne beslutning og dette arbejde til den kommende bestyrelse.

### **Foreningens bestyrelse**

I årets løb er vi blevet et bestyrelsesmedlem mindre idet Henrik Kjelin er fraflyttet ejendommen og derfor fratrædt som bestyrelsesmedlem. Winnie Nielsen (suppleant) indtrådte derfor som fast bestyrelsesmedlem. Selv om vi alle i bestyrelsen genopstiller vil vi opfordre øvrige medlemmer af foreningen til at melde sig på banen til bestyrelsen eller som suppleanter. Bestyrelsen er pt kun repræsenteret ved opgang A og vi mener at flere dele af foreningens bebyggelse skal være repræsenteret.

På bestyrelsen vegne  
Med venlig hilsen

Claus Gramstrup  
EF Nørregade 24, formand