



Ejerforeningen Nørregade 24

Referat af ordinær generalforsamling 2017

Torsdag den 30. marts 2017, kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24, hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 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 2016 med påtegning af revisor.
4. Godkendelse af budget for 2017.
5. Indkomne forslag.
 - A) Bestyrelsen stillede forslag om udskiftning af forbrugsmålere.
 - B) Bestyrelsen stillede forslag om tilføjelse til husorden.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
Claus Gramstrup genopstillede ikke.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Winnie Nielsen genopstillede ikke.
Anders Sjøstedt genopstillede.
8. Valg af en suppleant til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent.

Formanden Claus Gramstrup bød velkommen til generalforsamlingen.
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, idet 8 ejerlejligheder ud af 24 med et samlet fordelingstal på 1.298 ud af 2.891 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 ejerlejligheder ved fuldmagt.

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

Formand Claus Gramstrup berettede om årets begivenheder. Årsberetningen er vedlagt referatet.

Efter en kort drøftelse, konstaterede dirigenten, at årsberetningen var taget til efterretning.

Ad 3 Godkendelse af årsregnskab 2016.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016 i hovedtræk.

Årsrapporten for 2016, der udviste et underskud på 114.826 kr., var udsendt til alle ejere forinden generalforsamlingen.

Da formanden i sin årsberetning havde begrundet underskuddet, blev kun enkelte poster fremhævet.

Da der ikke var spørgsmål til årsrapporten, konstaterede dirigenten, at regnskabet enstemmigt blev godkendt.

Ad 4 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.

Budgettet for 2017 blev gennemgået af formanden. For 2017 var der sat 206.094 kr. af tilløbende vedligeholdelse, og der var ikke planer om større vedligeholdelsesarbejder i 2017. Der var i budgettet sat 20.000 kr. af til udarbejdelse af en ti års vedligeholdelsesplan, som CEJ var valgt til at udarbejde i løbet af 2017. Først når vedligeholdelsesplanen kan præsenteres på generalforsamlingen i 2018, vil man fra bestyrelsens side kunne vurdere, hvorvidt der siden ville blive behov for en stigning i fællesbidraget. Udgiften til vicevært var sat op i budgettet, da man havde valgt en ny leverandør, som var dyrere end den gamle viceværtsordning.

Efter en kort drøftelse, kunne dirigenten konstatere, at budgettet enstemmigt blev godkendt som forelagt.

Ad 5 Indkomne forslag.

- A) Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af forbrugsmålere.

Formanden motiverede forslaget, idet han kunne berette at mange af ejernes forbrug blev sat efter skønnet forbrug, idet deres gamle målere ikke fungerede, eller helt manglede. Det blev oplyst, at de nye målere er fjernaflæselige, således at adgang til boligerne fremover vil blive overflødig.



En enkelt ejer spurgte, hvis ansvar og hvem der skulle bekoste en eventuel reetablering, hvis der i forbindelse med opsætning af målere blev behov for at genoprette. Dirigenten svarede, at det var den enkelte ejers ansvar at sørge for adgang til montering, men at leverandøren burde være til at tale i forhold til ønsker om placering af målerne hos den enkelte ejer.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B) Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til husorden.

Formanden motiverede forslaget, idet han oplyste, at bestyrelsen i flere tilfælde havde været nødt til at rekvirere ejendommens VVS leverandør til at udbedre uregelmæssigheder efter endt VVS arbejde fortaget af ejernes valgte VVS firmaer. Det blev præciseret, at ændringen i husorden skal bevirke, at foreningens fælles forsyningsanlæg bliver korrekt håndteret i en hver situation fremover.

En ejer spurgte om det var ensbetydende med, at man som ejer fremover var tvungen til at anvende foreningens VVS leverandør eksempelvis ved kortvarig lukning af vandforsyning. Formanden svarede, at det ikke var tilfældet, men i de tilfælde, hvor der skulle finde arbejde sted på fælles forsyningsrør, herunder lukning af vand, vil bestyrelsen forbeholde sig mulighed for at kunne få kontrolleret om VVS arbejder er korrekt udført. En sådan kontrol vil blive udført af foreningens VVS leverandør og det vil være ejer som skal betale for kontrollen. Ejere skal altid informere bestyrelsen om fremtidige VVS arbejder, herunder lukning af vand, på fælles forsyningsrør.

Dirigenten tilføjede, at hvis en ejer skal lukke for vandet, også selvom det er en kortvarig periode, så skal de øvrige ejere varsles ved opslag i opgangene med mindst 4 dage.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Valg af formand.

Den afgående formand berettede om formandens arbejde i en bestyrelse for en ejerforening.

Det viste sig, at være vanskeligt at få et af de tilstedeværende medlemmer til at stille op som formand. En ejer spurgte, hvilken konsekvens det ville få, hvis ejerforeningen ikke havde en formand / bestyrelse. Dirigenten svarede, at fakturaerne ikke vil blive betalt, da der ikke var bestyrelsesmedlemmer til at godkende diverse faktura. Det vil hurtigt få den konsekvens, at foreningen bliver sendt til inkasso, og at f.eks. vand, varme og el forsyning vil blive lukket ned.

Ingen af de fremmødte følte sig rustet til ansvaret som formand. Dirigenten nævnte, at CEJ ved vores advokat Caspar Schultz tilbød skræddersyede mini kurser til nye bestyrelsesmedlemmer mod en mindre honorering. Flere af de fremmødte var af den holdning, at hvis det var det skulle til for at få en fuldtallig bestyrelse, måtte foreningen bekoste sådanne kurser, så den kommende



bestyrelse hurtigt kunne føle sig fortrolig med ansvaret. Dirigenten lovede at vende tilbage med et konkret tilbud til den kommende bestyrelse.

Efter en kort pausen valgte Frederik Meyer, at stille op til formandsposten. De fremmødte klappede. Den nyvalgte formand betingede sig, at bestyrelsen skulle arbejde på lige vilkår og alle skulle yde en ligeværdig indsats. Frederik Meyer anførte ønske om, at den kommende suppleant blev inddraget i bestyrelsesarbejdet.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at Frederik Meyer blev valgt som formand for et år.

Ad 7 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Winnie Nielsen trådte ud af bestyrelsen, da hun ikke ønskede at genopstille. Formanden takkede for Winnie Nielsen for hendes fine indsats i bestyrelsesarbejdet.

Anders Sjøstedt var indstillet på genvalg, og blev valgt.

Cathrine Sadolin stillede op som det andet bestyrelsesmedlem og blev valgt.

Ad 8 Valg af suppleant.

Bettina Hamburg opstillede som suppleant og blev valgt. Bettina Hamburg oplyste at hun var indstillet på at deltage på bestyrelsesmøder og være aktiv i bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsens sammensætning er som følge:

Formand Frederik Meyer	Nørregade 24 B, 1.th.	(på valg i 2018)
Bestyrelsesmedlem Anders Sjøstedt	Nørregade 24 B, 4.	(på valg i 2018)
Bestyrelsesmedlem Cathrine Sadolin	Nørregade 24 B, 3.th.	(på valg i 2018)
Suppleant Bettina Hamburg	Nørregade 24 B, 2.th.	(på valg i 2018)

Ad 9 Valg af revisor.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Redmark, blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10 Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

Ad 11. Eventuelt.

Cecilie Wildfang og Bettina Hamburg blev ved generalforsamlingen 2016 valgt ind i et nystiftet tagterrasse udvalg. Formanden roste dem for deres indsats, og oplyste at det var gavnligt, at samarbejdet med naboforeningen gik godt. Cecilie Wildfang nævnte, at udvalget ønskede at forskønne tagterrassen med lette sommermøbler. Der var opbakning til initiativet, og dirigenten opfordrede Cecilie Wildfang til at fremlægge konkrete tilbud på indkøb til tagterrassen til den ny bestyrelse.



Mathias Kronow tilbød ved generalforsamlingen i 2016, at være foreningens webmaster, hvor han b.la. ville sørge for at opdatere foreningens hjemmeside. Mathias Kronow har i mellemtiden sagt fra, og ønsker ikke længere at bistå foreningen som webmaster. Ingen i den nuværende bestyrelse er IT-kyndige. Bestyrelsen har derfor behov for hjælp, og ejerne opfordres til at kontakte bestyrelsen, hvis man har tid, forstand og lyst til at bruge et par timer på at hjælpe bestyrelsen med diverse IT udfordringer. Hvis ingen melder sig af frivillighedens vej, ser bestyrelsen ingen anden udvej end at købe sig til professionel hjælp udefra, hvilket er en ærgerlig meromkostning for foreningen.

Det kunne konstateres at opgang B var 100 % repræsenteret i foreningsarbejde, og forsamlingen undrede sig over den manglende interesse fra øvrige ejeres side vedrørende foreningsarbejde. Det blev debatteret hvad foreningen kunne gøre for at skabe mere interesse for foreningen, og få flere til at deltage på generalforsamlingerne. Der blev ikke fremlagt konkrete tiltag, men bestyrelsen er lydhør overfor tiltag, som kan vække ejernes interesse for foreningen. Ejerne opfordres til at kontakte bestyrelsen for idéer og tiltag.

Winnie Nielsen tog ordet og takkede formanden for godt samarbejde i bestyrelsen, samt det store arbejde og ikke mindst det store engagement formanden gennem årene havde haft på vegne af foreningen. Winnie overrakte formanden en afskedsgave på vegne af foreningen, og ønskede formanden held og lykke i sin ny bolig. Formanden kvitterede og takkede for gaven, hvor han samtidig gav udtryk for at han glæde sig til sin ny tilværelse, men at han have haft en god tid i Nørregade 24, og ønskede foreningen det bedste for fremtiden.

Da der ikke var flere emner at drøfte under punktet eventuelt, og der var ikke flere punkter på dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 1915.

Referatet er digitalt underskrevet af formand og dirigent.

EF Nørregade 24

Bestyrelsesberetning for 2016 – præsenteret på GF 2017, 31. Marts

Beretningen omfatter året 2016 samt de første måneder af 2017.03.26
Årets resultat på er negativt på kr. 114.826,- er betragtes som ikke tilfredsstillende, men skyldes primært følgende uforudsete pålagte udgifter:

- kloakrenovering
- ny motor til elevator
- ny pumpe og ventiler til det nye varmeanlæg,



Mere om dette ved gennemgang af årsrapport for 2017 og budget for 2017

Bestyrelsen har i lighed 2015 med haft et spændende år med forskellige opgaver at tage sig af. Der har været en rigtig god fordeling af arbejdsopgaverne mellem bestyrelsen, bestyrelsessuppleanter og arbejdsgrupperne.

Istandsættelsens 1. års gennemgang

Under 1. Årgennemgangen af vores store istandsættelsesprojekt viste der sig 3 punkter hvor bestyrelsens ikke var tilfredse med resultatet. Det drejer sig om følgende punkter:

1. Sydfacaden
der er klumpet pudset op og har store farveforskelle
2. Tagbelægning på sidehuset
der dels er utæt og dels kun kantsvejset og ikke fuldsvejset
3. Malerarbejde på vinduer
der allerede nu begynder af skulle af

Dansk Ankenævn, der har udpeget syn- og skønsmand, TBL Consult, til at varetage opgaven med at vurdere vores indsigelser under 1. års gennemgangen af foreningens istandsættelsesprojekt. Bestyrelsen har godkendt TBL Consults overslagspris for syn- og skønsarbejdet til kr. 15.000,00 incl. moms og foreningen lægger ud for udgiften. NC Byg har accepteret at der betales forholdsmæssigt i tre lige dele ift. den endelige afgørelse. Således betales for syn- og skøn af den part, der IKKE får medhold i den enkelte af de tre indsigelser. Vi afventer oplysning om dato for besigtigelse.

Der forventes en afgørelse i april 2017

Elevator

Pga de mange elevatorstop og de meget høje udgifter til både serviceaftale og til løbende reparationer har bestyrelsen besluttet at opsigte aftalen med nuværende leverandør og godkendt BA Elevator til ombygning for en mere stabil elevator. Skiftet forventes allerede i 2017 være omkostningsneutralt og forventes fra 2018 år at betyder store besparelser for foreningen i færre alarm-tilkald og reparationer.

Kommende istandsættelsesprojekter (status)

Der i årets løb dukket flere istandsættelsesprojekter op der løbende skal tages stilling til og hvor der skal vurderes hvor kritisk situationen er op mod økonomien. Der er i budget taget stilling hertil. Følgende mulige projekter er konstateret

- Mellearhusets tag (er presserende da shingles falder af)
- Mur mellem terrasser mod syd (kosmetisk karakter).
- Hældning på udgangspartiet i 24B, 4.sal - melleombygning
- Isolering af kold og varmvandsrør
- Istandsættelse af portgange
- Istandsættelse af opgange



Vedligeholdelsesplan for foreningen

Tilbud fra CEJ vedr. vedligeholdelsesplanen blev gennemgået. Vedligeholdelsesplanen sikrer at der ikke fremover opstår uventede udgifter til vedligeholdelse.
Ligger i budget for 2017

Energimærkning (status)

Den lovbettinget energimærkning for 2016 blev gennemført og rapport leveret i november. Ejendommen er klassificeret energimærke D – i lig med tidligere.

Jeudan

Arbejdet er færdigt. Alt ser rigtig godt ud også med den udvendige rørføring til tag. Der er pt. en sag om støjgener fra Milano til ejendommen overbo i gang. Denne forventes løst i nærmeste fremtid. Milano har fået påbud fra Jeudan om at at foretage den nødvendige støjisolering.

Kloakarbejde og rotter

Vi har fortsat udfordringer med rotter og blev af Københavns Kommune pålagt at udfører renovering af vores brønde og kloakker. Dette betød en uforudset udgift på omkring kr. 65.000 i 2016 og kr. 37.000 i 2017. Dette gør dog ikke rotte-problemet mindre da rotterne primært pibler op fra udgravningen i Fiolstræde. Gårdlauget er i fuld dialog med Københavns Kommune der ikke ligefrem synes at de kan hjælpe yderligere omkring Fiolstræde da arbejdet er påbegyndt.

Varmeanlæg

Vores varmeanlæg blev udskiftet i foråret 2016. Efterfølgende blev det konstateret, at en ny og kraftigere pumpe samt installation af regulatorventiler var nødvendige for at drive det nye fjernvarmeanlæg. Det betød et uforudset udgift for foreningen og Bentsen VVS Foreningen har indgået en Serviceaftale med Bentsen VVS der bl.a. online nu kan måle fejl og således vurdere omfang, reservedele og besøg.
Der stilles forslag på GF om udskiftning af vand- og varmemålere således at alle får digitalt mål deres forbrug.

Flasker

Der er indgået aftale om at fremtidig betaling varetages af nr 22 da det er accepteret derfra at 2/3 af omkostningerne hidrører dem, primært restaurant The Olive. Nr. 24 betaler fremover således kun 1/3 af omkostningen til tømning af flaske-container.

Dørtelefoner

Alle dørtelefoner ser nu ud til at virke.

Kælderrum (under mellembygning)

Der er fra en af foreningens medlemmers side meldt om forsvundne effekter i pulterkælder. Bestyrelsen henviser til den særligt for kælderen udarbejdede lejekontrakts pkt. 18, der siger, at den enkelte lejer af kælderarealer er berettiget til, men ikke forpligtet til, for egen regning, at opsætte trævægge omkring pulterrummet (det lejede areal). Væggene skal kunne rummes inden for det lejede areal.

Husorden



Ændring af vedtægter

Bestyrelsen er enige om at der udarbejdes forslag til vedtægtsændring på næstkommende generalforsamling. Ændringsforslaget hidrører præcisering af anvendelse af fremmede håndværkere på foreningens fælles ejendom. CEJ bedes udarbejde formuleringsforslag der kan medsendes indkaldelse til næste generalforsamling.

Cykler og motorcykler

Der er fortsat opstillet motorcykler i cykelrummet. Cykelrummet er forbeholdt cykler og barnevogne. Og at motorcykler henvises til parkering uden for foreningens areal. Bestyrelsen henviser til foreningens husorden punkt 10.

Storskrald

Bestyrelsen konstaterer at flere af foreningens beboere stiller storskrald ved skraldecontainerne tilhørende nr. 22 (ved flaskecontainerne). Storskrald fra vores forenings skal stilles i buret i vores skralderum.

Andet skrald

Bestyrelse konstaterer, at der smides alm. husholdningsskrald i pap-containerne. Papcontainerne kun til pap (heller ikke pizza-æsker med rester i). Vi har tidligere af Københavns Kommune fået frataget vores ret til afhentning af pap pga af husholdningsaffald i papcontainerne, men det resultat at vi selv skulle bortskaffe pappen. Vi henstiller særligt til de af foreningens medlemmer der kortvarigt eller langvarigt lejer deres lejlighed ud, om at informere sine lejere om foreningens husorden herunder anvendelse af skralderummet.

Støjgener

Antallet af klager over støj fra fester og musik efter kl. 22.00 er faldet. Bestyrelsen opfordre foreningens beboere om inden henvendelse til bestyrelsen at tale sammen og finde en mindelig ordening og fælles forståelse.

Arbejdsgrupper

Foreningen etablerede efter sidste GF et gårdlaug og en webmaster.

Det er en stor hjælp i bestyrelsens arbejde. Vores webmaster har desværre måtte trække sig og vi søger derfor en ny webmaster der kan hjælpe med at uploade referater og andre dokumenter samt opdatere kontaktoplysninger til foreningens vigtigste kontakter (Vicevært mf.)

Navneskilte ved portindgangen til 24

Ifm. køb og salg af foreningens lejligheder sørger CEJ-Administration fortsat for bestilling og udskiftning af messingnavneskilte. Udgiftens dækkes af det indførte indflytningsgebyr på kr. 5.000,00 som opkræves. Det er dog stadig den enkelte ejer der, gennem foreningens elektriker Lyders, skal sørge for bestilling af navneskilte hvis der skal udskiftes navneskilte pga udlejning o.lign. Hvis dette ikke sker vil CEJ sørge for dette og tillæg foreningsmedlemmet et gebyr på kr. 500,00 ud over skiltet pris.

Digitalisering af kommunikation

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at overgår til digital kommunikation mellem CEJ og foreningens medlemmer. Dette ser ud til at fungere upåklageligt.



Foreningens Facebook-gruppe er således også blevet en succes idet mange af foreningens medlemmer benytter sig af platform for at få besvaret spørgsmål eller for at kommenterer relevante begivenheder.

Ejendomsservice (status)

Bestyrelsen har besluttet at godkende tilbud fra Nordisk Polering. Den årlige merpris på ca. kr. 30.000,- incl. moms retfærdiggøres dels af en hyppigere besøgsfrekvens (3 gange pr. uge) og dels at der gennem en særdeles lang periode har været utilfredshed med kvaliteten af nuværende ejendomsservice. Nordisk-Polering startede allere 1. April. Og allerede nu kan det konstaterede at lugten i porinten efter weekenden festligheder i Nørregade er blevet betydelig bedre idet Nordisk-Polering, imodsætning til tidligere ejendomsservice, rent faktisk benytter vand og sæbe 😊

Behandling af foreningsmedlem under konkurs (lejl. 3 og 17) 2017

Onsdag d. 15.2.2017 kl. 18.00 modtog formanden besked fra CEJ vedr. konkursbegæring fra foreningsmedlem "Anpartsselskabets Nørregade 24" ejet af Tækker-gruppen. Foreningsmedlemmet deltager i foreningens fælleslån, der således vil overgå til ny ejer. Indtil ny ejer er fundet vil afdragende blive betalt via medlemmets depositum der således vil række ca 4 måneder. I denne sag er der yderligere drøftelse om mezzanin over port i opg. A der benyttes til depot rum for 5 ejere i opg. A. Ejerne har tinglyst ret til et depotrum. Mezzaninen tilhører det konkursramte medlem og skal følge med en overtagelse af lejligheden. Foreningen ønsker ikke at over tage dette depotrum da er ellers skal betales ejendomsskat at disse kvadratmetre. Bestyrelsen har i stedet besluttet at opbygge aflukkede depotrum i den store kælder således at alle i foreningen har adgang til aflukket depotrum.

På bestyrelsen vegne
Med venlig hilsen

Claus Gramstrup
EF Nørregade 24, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Ursula Bresemann

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:45141906

IP: 86.58.182.34

2017-04-10 09:30:14Z

NEM ID 

Claus Gramstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-881540678695

IP: 83.94.211.197

2017-04-11 20:13:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OJMD7-IL40J-TFHY2-YJ2QQ-GUF3J-INOGU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>