



Ejerforeningen Nørregade 24

Referat af ordinær generalforsamling 4. marts 2019

Mandag den 4. marts 2019 kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24 hos CEJ Ejendomsadministration, Meldahlsvej 5, 1., 1613 København V.

Der var ved fremmøde eller ved fuldmagt repræsenteret 11 af foreningens 26 lejligheder, repræsenterende 1.469 af ejendommens i alt 3.193 fordelingstal.

Heraf var der fradrag for ejerforeningens egne lejligheder (1 lejlighed med 258 fordelingstal), samt to prisgivet lejligheder med et samlet fordelingstal på 220, så det samlede stemmeberettigede fordelingstal udgjorde 2.715, hvoraf 1.469 var repræsenteret.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskabet for 2018 med påtegning af revisor
4. Godkendelse af budget for 2019. Indkomne forslag

a. Forslag fra Mathias Kronow om at flytte ejendommens hovedvandhane og -måler:

Bagerst i mit kælderrum, sidder ejendommens hovedvandhane og hovedvandmåler. I et aflåst kælderrum og ret utilgængeligt. Hver gang der skal lukkes for vandet i vores ejendom, ved f.eks reparation eller veligeholdelse, skal der et koordineringsarbejde til for at jeg skal være hjemme for at give håndværker adgang, ofte skal dele af kælderrumet også tømmes. Det samme gør sig gældende når vores vand for hele ejendommen skal aflæses. Det vil også kunne være et problem ved en evt vandskade, hvor den utilgængelige placering og hvor hvert et minut kan have betydning for en evt vandskades omfang. Bentzen VVS har givet et overslag på 6-10.000,- For både flytning af ventil og vandmåler, så de er tilgængelige og ikke låst inde bagerst i et kælderrum, det er relativt lille beløb for vores ejerforening, og ud over at gøre livet nemmere, så vil det også være rigtig smart ved en evt vandskade at man hurtigt og nemt kan lukke for vandet.

b. Forslag fra Mathias Kronow om størst mulig spredning af bestyrelsesmedlemmer:

Vi har en situation hvor et flertal af bestyrelsen er naboer i én opgang, og der er en anden opgang der ikke er repræsenteret af bestyrelsen. Dette giver selvsagt et uensartet fokus på vores ejerforening. Forslag, at hvor det på nogen måder er muligt, at bestyrelsesposter skal fordeles ligeligt, så der er størst mulig spredning på hele ejendommen.

c. Forslag fra Cliff & Bettina Hamburgs Kristoffersen om ændring af foreningens vedtægt:

Forslaget til ændring af vedtægterne vedrører korttidsudlejning.

Så vidt vi forstår, er indholdet af forslagene identisk med gældende lovgivning på området, og vi er således allerede nu underlagt tilsvarende regler. Det håber vi, at vores administrator kan bekræfte.

At tilføje nugældende lovgivning til vedtægterne er et ønske om at opstille nogle fælles retningslinjer, så alle også på sigt kan se sig selv som ejer – uanset om man er modstander af korttidsudlejning, eller ønsker at gøre brug af det.

Vedtægtsændringen vil betyde, at for eksempel en efterfølgende ophævelse af lovgivning om at korttidsudlejningen maksimum have en varighed på hhv. 30 og 70 dage, ikke vil gælde for vores forening, før vedtægterne er tilpasset.

Forslaget ønskes til afstemning som én samlet pakke.

Ny § 18.6

Lejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse, og er omfattet af bopælspligt. Det betyder i udgangspunktet, at ejeren har pligt til at sørge for, at lejlighederne er beboet minimum 180 dage om året, og at beboerne af lejligheden skal være tilmeldt folkeregisteret på adressen. Udlejning af lejlighederne på hoteltillignende vilkår er ikke tilladt.

Ny § 18.7

Korttidsudlejning, forstået som udlejningsperioder på mindre end 30 dage, må maksimalt udgøre i alt 70 dage om året, hvis udlejningen finder sted via en platform der samarbejder med skattemyndighederne. Hvis udlejningen finder sted via en platform, der ikke samarbejder med skattemyndighederne, eller udlejer på anden vis, må udlejningen maksimalt udgøre i alt 30 dage om året.

Ny § 18.8

Bestyrelsen anmelder mistanker om overtrædelser af §§ 18.6 og 18.7 til Københavns Kommune, efter som minimum at have forsøgt at komme i dialog med den pågældende ejer om forholdet.

Derudover stiller vi forslag om at tilføje en ekstra bestemmelse om hæftelse og ansvar for skader på fællesejendommen. Ifølge forslaget bliver ejeren forpligtet til at anmelde skader og betale særskilt for udbedring. På den måde kan vi undgå, at skader forvoldt ved uforsvarlig adfærd af enkeltpersoner, ejere såvel som lejere, går ud over størrelsen på vores fællesbidrag.

Ny § 5.3

Medlemmer af foreningen er erstatningsansvarlige for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til lejligheden, herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

d: Lasse Petersen stiller forslag om maling af opgang 24 A

Ejer af lejlighed nr. 7, Lasse Petersen, Petersen International A/S stiller forslag om at opgangen 24 A males, da den er i meget dårlig stand.

6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Valg af administrator
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Advokat Caspar Schultz fra CEJ Ejendomsadministration A/S bød velkommen.

Som dirigent og referent valgtes Caspar Schultz fra CEJ. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesformand Mathias Kronow gennemgik bestyrelsens beretning som følger:

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 2 bestyrelsesmøder - et i maj hos formanden, og et i juli hos Cathrine Sadolin. På bestyrelsesmødet i juli blev sagen om Anders Sjøstedts spabad behandlet, og på trods af de ikke-implicerede medlemmers forsøg på en forligsmæssige løsning er sagen endnu ikke løst. Parterne har divergerende holdning til hvorvidt spabadet er lovligt eller ej. Der skulle have været afholdt et tredje møde i september, men da der var ønske om at sagen blev behandlet på mødet og uenighederne omkring spabadet ikke var løst, blev mødet ikke afholdt. Bestyrelsen har på linje med tidligere bestyrelsesmedlemmer siden nægtet at forholde sig til byggeriet, dette på trods af byggeriet/spabadet tilsyneladende aldrig er blevet behandlet eller vedtaget på en generalforsamling.

På trods af uenighederne, der har besværliggjort bestyrelsesarbejdet, har bestyrelsen imidlertid formået at løse de øvrige sager, som følger:

Bestyrelsesmedlem Mikkel Christian Larsen oplyste at etablering af cykelstativer var i proces, men at de seneste tilbud ikke havde været fuldt transparente, hvorfor projektet fortsat var under udarbejdelse. Det blev præciseret, at projektet indeholdt halvtag mod Netto-bygningen, samt at cykelparkeringen vil omfatte mulighed for parkering af ladcykler og barnevogne.

Bestyrelsesmedlem Anders Sjøstedt havde fået malet porten uden omkostninger med hjælp af maler fra Nørregade 22. Derudover arbejdes der på et projekt med at få flyttet affald fra forgården, ude foran nr. 22, til skralderummet i baggården, dels for at få det til at se pænere ud, men også på grund af faren for rotter, som Mikkel Christian Larsen og Cathrine Sadolin har godkendt. Anders Sjøstedt oplyste, at han havde selv rejst bekymring om, hvorvidt der vil være plads nok i affaldsrummet og om støjproblemer ved opgang D.

Bestyrelsesmedlem Cathrine Sadolin oplyste supplerende, at hun havde fået lavet elektrisk port døråbner, håndteret elevator driften, og dobbelttjekket regnskabet og inspektøraftale og i den forbindelse fået tilbageført nogle uberettigede regninger fra tidligere inspektør hos CEJ.

Herudover havde Cathrine Sadolin stået for installering af vandmålere, fået kontrol over vandtrykket, fået afsluttet hængepartier fra maler arbejdet fra sidste år, håndteret DV-plan for ejendommen, igangsat ny tisløst portbelægning, igangsat algerens af terrassen

Formanden oplyste supplerende, at han havde håndteret sommerens rotteproblemer, hvor foreningen havde haft en af kommunens rottefængere ude med en hund. 4 rotter blev fange. Status er at der pt ser ud til at være styr på rotteudfordringerne.

Herudover havde formanden håndteret vandskade i opgang A, som der ifølge CEJ-inspektøren skulle være styr på. Det oplystes videre, at Renovo Forsikringservice har anført at årsagen til vandskaden er fundet og skyldes en utæt samling på en slange inde i installationsskakten. Formanden orienterede, at udbedring af skaderne sker med opstart den 5/3 og 6/3. Beboerne i de lejligheder Renovo Forsikringservice skal have adgang til er underrettet.

Formanden oplyste, at viden om at sprinkleranlægget skal testes én gang om ugen gik tabt i forbindelse med formandskifte, men efter inspektion fra DBI er foreningens "nye" vicevært blevet sat ind i at foretage en ugentlig test.

I relation til revner i opgang D, oplyste formanden de vil blive udbedret i forbindelse med etableringen af cykelstativer i cykelrummet.

Endelige oplystes det, at bestyrelsen ved et møde hos CEJ fik anbefalet en forhøjelse af fællesudgifter.

Adspurgt oplyste bestyrelsesmedlem Cathrine Sadolin supplerende, at bestyrelsen havde rykket inspektøren for status vedrørende den tisdag portbelægning. Dirigenten lovede at følge op herpå.

Bestyrelsesmedlem Cathrine Sadolin præciserede, at bestyrelsen havde tilbudt de stridende parter at finansiere en myndighed som begge parter ville acceptere, der kunne afgøre sagen. Bestyrelsesmedlem Anders Sjøstedt præciserede, at etableringen af spabadet som lovlig og henviste til byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelse fra Københavns Kommune.

Bestyrelsesmedlem Mikkel Christian Larsen præciserede afslutningsvis, at sagen vedrørende Anders Sjøstedts spabad og Mathias Kronows indsigelse heroverfor havde overskygget bestyrelsens arbejde.

Frederik Meyer præciserede, at bestyrelsesmedlemmer hverken måtte eller skulle arbejde i egne interesser, men skal arbejde i foreningens interesse.

Herefter afsluttede dirigenten debatten og konstaterede at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Dirigenten gennemgik årsregnskabet og fremhævede en række positioner, herunder revisors påtegning, afvigelser i forhold til årets budget samt årets driftsresultat der viste et på 33.404 kr. De øvrige delposter svarer det store hele svarer til budgettet.

Administrator oplyste dernæst, at foreningens egenkapital pr. 31. december 2018 udgjorde 231.381, idet årets resultat var overført hertil.

Der blev til posten "fællesbidrag egen lejlighed". Bestyrelsesmedlem Anders Sjøstedt oplyste, at det var foreningens andel af fællesudgifterne på vegne af den af foreningen ejet lejlighed.

Da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt.

4. Godkendelse af driftsbudget for 2019.

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 herunder bestyrelsens forslag om stigning i fællesudgifterne.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Det blev præciseret, at det er bestyrelsens opgave at prioritere de planlagte arbejder, herunder at beslutte om de i DV-planen anførte opgaver skal gennemføres i overensstemmelse med budgettet.

Da ingen ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens budgetforslag, herunder forhøjelse af fællesbidraget pr. 1. januar 2019 var godkendt.

5. Forslag

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 4 forslag. Forslagenes fulde ordlyd var udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen.

A. Forslag fra Mathias Kronow om at flytte ejendommens hovedvandhane og hovedvandmåler

Forslagsstilleren motiverede forslaget i overensstemmelse med forslagsteksten og præciserede, at det var uhensigtsmæssigt at både hovedvandhane og hovedvandmåler er placeret i et kælderrum, som han har brugsret til.

Herefter udspandt sig en længere drøftelse omkring kælderrum, idet flere medlemmer havde ved deres køb fået oplyst, at de havde eksklusiv brugsret til et kælderrum, mens andre medlemmer påpegede, at ingen kælderrum gav ret til eksklusiv brugsret, og at det derimod var muligt at leje et af foreningens 3 aflåste kælderrum eller et antal kvadratmeter i foreningens fælleskælderrum mod betaling af 66 kr. pr. kvadratmeter pr. måned. Flere medlemmer præciserede, at spørgsmålet var blevet undersøgt ved en tidligere lejlighed.

Der ikke flere ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Efter håndsoprækning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var forkastet, idet et samlet fordelingstal på 936 stemte imod og et samlet fordelingstal på 443 stemte for. Et samlet fordelingstal på 90 afgav ikke stemme.

B. Forslag fra Mathias Kronow om størst mulig spredning af bestyrelsesmedlemmer

Forslaget blev motiveret i overensstemmelse med forslagsteksten udsendt til medlemmerne på forhånd.

Enkelte medlemmer udtrykte sympati for forslaget. Dirigenten præciserede, at det ikke var muligt at bringe forslaget til afstemning, men henviste til at der var fri mulighed for at stille op til valg til bestyrelsen.

C. Forslag fra Bettina og Cliff Hamburg Kristoffersen vedrørende tilføjelse til vedtægten ved indføjelse af ny §18, stk. 6, § 18, stk. 7, § 18, stk. 8 og § 5, stk. 3.

Forslagsstillerne motiverede forslaget i overensstemmelse med forslagsteksten udsendt til medlemmerne på forhånd. Forslagsstillerne præciserede, at hensigten med forslaget var dels at få en debat i foreningen omkring hvilke type forening medlemmerne ønsker, og dels indføre regler i overensstemmelse med de forventede lovændringer på området.

Herefter udspandt der sig en livlig debat, hvor der blandt andet blev udtrykt bekymring for omfanget af korttidsudlejning i foreningen. Enkelte medlemmer efterlyste, at de medlemmer der er berørt af korttidsudlejningen, klager til bestyrelsen, så foreningen reelt kan gøre noget overfor husordenovertrædelser mv.

Det blev præciseret, at korttidsudlejning pt. er at betragte som erhvervsmæssig udlejning, der i henhold til foreningens vedtægts § 18, stk. 4 kræver bestyrelsens godkendelse. Det blev desuden bemærket, at reglerne for udlejning af værelser eller hele lejligheden kræver bestyrelsens tiltrædelse, jf. vedtægtens § 18, stk. 5.

Efter en længere debat valgte forslagsstillerne at trække forslaget.

D. Forslag fra Petersen International A/S om maling af opgang 24 A.

Forslaget var motiveret i overensstemmelse med den fulde forslagstekst, der var udsendt til medlemmerne på forhånd.

Det blev præciseret, at maling af opgange i henhold til DV-planen er budgetteret til 2021-2024. På opfordring af forslagsstillerne bad dirigenten bestyrelsen om at arbejde videre med DV-planens prioritering og budgettering, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Forslaget blev på anmodning af forslagsstilleren ikke bragt til afstemning.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Til posten som formand genopstillede Mathias Kronow. Derudover stiller Frederik Meyer op til valg.

Efter skriftlig afstemning kunne dirigenten konstatere, at Frederik Meyer var valgt som ny formand med et samlet fordelingsantal 1.289 ud af de fremmødte 1.469.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen opstillede Mathias Kronow, Cathrine Sadolin, Cecilie Wildfang, Anders Sjøstedt og Mikkel Christian Larsen.

Efter skriftlig afstemning kunne dirigenten konstatere, at Cathrine Sadolin, Cecilie Wildfang, Anders Sjøstedt og Mikkel Christian Larsen var valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Frederik Meyer (formand)	Nørregade 24 B, 1. th.	(på valg i 2020)
Anders Sjøstedt	Nørregade 24 B, 4.	(på valg i 2020)
Mikkel Larsen	Nørregade 24 B, 3. tv.	(på valg i 2020)
Cathrine Sadolin	Nørregade 24 B, 3. th.	(på valg i 2020)
Cecilie Wildfang	Nørregade 24 B, 2. tv.	(på valg i 2020)

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

9. Valg af administrator

Der var genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S

10. Eventuelt

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at man vil arbejde videre med prioriteringerne i DV-planen, herunder maling af opgange.

Et medlem ønskede klarhed om hvordan medlemmer skal håndtere vandskade – henset til at hovedvandhængen befinder sig i et aflåst kælderrum. Bestyrelsen oplyste, at foreningen er tilknyttet CEJs 24-timers skadeservice, hvilket betyder at medlemmer skal ringe til CEJ og følge instruktioner. Bestyrelsen henviste i øvrigt til foreningens hjemmeside.

En beboer henstillede til, at den beboer dels ikke slukker for centralsuget i foreningens el-skab og dels ikke går i foreningens el-skab.

Bestyrelsen oplyste, at hvis beboerne skal have porten til at stå åben i længere tid skal kontrolenheden stå på "Konstant". Efter brug skal kontakten tilbage på udgangspunktet.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 18.45.

ooo000ooo

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent og ejerforeningens formand.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.