



Ejerforeningen Nørregade 24

Referat af ordinær generalforsamling 20. oktober 2020

Tirsdag den 20. oktober 2020 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 1.657 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 1.657 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 2019 med påtegning af revisor
4. Godkendelse af budget for 2020
5. Indkomne forslag
 - a. Forslag af regler for terrasse
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

Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S bød velkommen, og blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser, dog ikke afholdt inden udgangen af maj måned på grund af corona situationen.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden Frederik Meyer aflagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

Bestyrelsesberetning går tilbage fra april 2019, hvor den nye bestyrelse mødtes for første gang, efter et år, hvor der ikke havde været konstruktive bestyrelsesmøder.

Så lad os prøve at opdatere jer på hvilke områder bestyrelsen har berørt og arbejdet på siden april 2019:

Kronow - modtaget notat fra CEJ i sommeren 2019. Notatet var i øvrigt vedhæftet invitationen til denne generalforsamling. Sagen er kompliceret og bestyrelsen har ikke været i stand til at få parterne til at komme overens.

Sagen kort

- Anders har søgt tilladelse og fået tilladelse (glashus og spa og toilet)
- Kronow har løbende indgivet klager til bestyrelsen på trods af, at kommunen afviser procesfejl
- Kommunen har målt lydniveau, hvilket ikke var overskredet
- Anders laver herefter yderligere lydisolering (formentlig for at begrænse lyd yderligere)
- Kronow har udvist generende adfærd som udtryk for sin utilfredshed

Så vidt bestyrelsen forstår sker herefter følgende

- Kronow tillader ikke flere målinger
- CEJ advokater har gennemgået sagen og finder ikke anledning til at gå videre

Belægning af port for at undgå lugt af urin. Ambition er en belægning der får urin til at løbe tilbage mod Nørregade. Løsning er fundet / aftalt, men ikke effektueret af CEJ.

Nøgler samt nøglebrikker findes og kan bestilles hos vicevært Simon.

Halvtag til cykler

- Ikke kommet videre da priser var for høje

Elevator

- Færre problemer med elevator i den sidste tid

5 års gennemgang

- Gennemgang er gået godt og der er minimale ting der skal udbedres af murer. Dette udbedres i den nærmeste tid af NH Byg

CEJ

- Vi mangler endelig aftale om størrelse på kompensation for færre inspektørtimer i 2018
- Mange skiftende kontaktpersoner siden 2018, Ursula, Peter, Ann, Jonas, Søren har forvirret processen

Terrasse rens - beboerdag afholdt i foråret 2019. Ellers er terrassen pæn men det skyldes mest af alt Cliff fra 24b som både sørger for planter samt vanding af disse.

Faldstammer renses.

Kontaktet ejere i foråret 2019 omkring regler ifm. korttidsudlejning gennem f.eks. AirBnB.

Ny Facebookgruppe oprettet efter sidste GF, da tidligere administrator var Mathias Kronow og han var ikke længere samarbejdsvillig med bestyrelsen.

Regnskab 2019

- Bestyrelsen har ikke igangsat størstedelen af vedligeholdelsesplanen da vi ikke har kunne få den ønskede rådgivning og dialog med CEJ - mest pga. skiftende medarbejdere. Vi har sørget for løbende nødvendig vedligeholdelse (faldstammer) men det som ikke var akut har vi ventet med at igangsætte.

Efter enkelte spørgsmål konstaterede dirigenten, 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 194.302 kr.

Dirigenten oplyste dernæst, at foreningens egenkapital pr. 31. december 2019 udgjorde 425.683 kr., idet årets resultat var overført hertil.

Der var en kort drøftelse af behovet for udskiftning af ejendommens dørtelefon. Tilbud vil blive indhentet og beslutning truffet på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen bemærkede desuden, at der var brug for en opdatering af ejendommens DV-plan.

Efter få opklarende spørgsmål, konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt.

4. Godkendelse af driftsbudget for 2020.

Administrator gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020 med uændrede fællesbidrag.

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, var godkendt.

5. Forslag

A. Forslag af regler for terrasse.

Cliff Hamburg Kristoffersen redegjorde for forslaget, og om drøftelser med naboejendommene om fælles regler for brug af terrassen.

Generalforsamlingen drøftede brug af tagterrassen, og der var bred enighed om, at det ville være hensigtsmæssigt med en omformulering af forslaget, hvilket forslagsstillerne tilsluttede sig. Forslaget blev derfor trukket, og forventes fremsat på en ekstraordinær generalforsamling.

B. Skrivelse fra Mathias Kronow vedrørende spabad hos overbo.

Dirigenten oplyste indledningsvist, at samme sag var behandlet på de to seneste ordinære generalforsamlinger og pointerede, at skrivelserne ikke syntes at indeholde et konkret forslag, som generalforsamlingen kunne tage stilling til.

Eftersom formanden havde orienteret om sagen i bestyrelsens beretning fandt dirigenten det rimeligt at Mathias Kronow fik mulighed for at give sin side af sagen, hvorefter Mathias Kronow redegjorde for sine synspunkter i den fremsendte skrivelse.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Frederik Meyer meddelte, at han ikke ønskede at genopstille som formand for bestyrelsen.

Morten Lauritsen opstillede som formand, og blev valgt.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen opstillede Cathrine Sadolin, Anders Sjøstedt og Oliver Willacy.

Der var ikke yderligere kandidater, og dirigenten kunne konstatere, at de pågældende var valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Morten Lauritsen (formand)	Nørregade 24 B, 2.tv.	(på valg i 2021)
Anders Sjøstedt	Nørregade 24 B, 4.	(på valg i 2021)
Cathrine Sadolin	Nørregade 24 B, 3. th.	(på valg i 2021)
Oliver Willacy	Nørregade 24 B, 1.tv.	(på valg i 2021)

8. Valg af revisor

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Valg af administrator

Mathias Kronow havde stillet forslag om valg af anden administrator end CEJ Ejendomsadministration A/S, men der forelå ikke konkret forslag til ny administrator.

Der var genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S, dog udtrykte bestyrelsen kritik af mange skiftende kontaktpersoner i administrationen.

10. Eventuelt

Under punktet blev følgende emner drøftet:

- Ulovligt hundehold i en lejlighed, CEJ skriver til ejerne
- Renovering kælderskakter
- Kvaliteten af trappevask

Frederik Meyer orienterede afslutningsvis om kælder-/pulterrum i ejendommen. Et sådant rum følger ikke med ved salg af lejligheden, og der er ikke automatisk brugsret til et sådant. Der er mulighed for at leje et rum via bestyrelsen, der fører en venteliste.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.45.

ooo000ooo

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Søren Ralph Hansen

Dirigent

På vegne af:

Serienummer: CVR:29803250-RID:17278567

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-11-16 07:51:53Z

NEM ID 

Anne Cathrine von Hausen Sadolin

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-723830600481

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-11-16 07:59:19Z

NEM ID 

Nilas Oliver Willacy

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-647655072483

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-11-16 08:42:02Z

NEM ID 

Morten Linnemann Lauritsen

Bestyrelsesformand

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-481376159492

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-11-16 16:55:38Z

NEM ID 

Claes Anders Erik Sjostedt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-422058085445

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-11-26 10:14:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZNEKS-YQFCY-4HV5T-TU1MW-IUJKW-IA07G

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 tidsstemplet 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>