



# Ejerforeningen Nørregade 24

## Referat af ordinær generalforsamling 25. marts 2021

Torsdag den 25. marts 2021 kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24. Generalforsamlingen blev afholdt på Microsoft Teams.

Der var ved fremmøde eller ved fuldmagt repræsenteret 13 af foreningens 26 lejligheder, repræsenterende 1.750 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 1.750 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 2020 med påtegning af revisor
4. Godkendelse af budget for 2021
5. Indkomne forslag
  - a. Forslag om nyt dørtelefonlæg
  - b. Forslag til ny kælderopdeling
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

Generalforsamlingen blev afholdt virtuelt på grund af forsamlingsforbud i forbindelse med Coronapandemien.

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.

### 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden Morten Lauritsen aflagde bestyrelsens beretning, der udsendes med referatet.

Beretningen gav anledning til en debat om ansvar og forsikring i forhold til den i beretningen omtalte fugtskade i nr. 24 D, 3.th., og bestyrelsen lovede at undersøge nærmere.

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 overskud på 297.388 kr.

Dirigenten oplyste dernæst, at foreningens egenkapital pr. 31. december 2020 udgjorde 723.071 kr., idet årets resultat var overført hertil.

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

## 5. Forslag

**Punktet blev rykket frem på dagsordenen, idet de to punkter havde indvirkning på budgettet.**

### A. Forslag om nyt dørtelefonlæg

Oliver Willacy orienterede om forslaget til nyt dørtelefonlæg fra WelcomeBOB til en tilbudspris på 107.769 kr. inkl. moms. Beløbet er afsat i budgettet for 2021 under planlagt vedligeholdelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### B. Forslag til ny kælderopdeling

Formanden redegjorde for forslaget til ny kælderopdeling, der indebærer, at nuværende lejemål på kælderarealer opsiges, og der i stedet sker en opdeling af kælderen, så alle lejligheder tildeles en brugsret.

Forslaget vil have den konsekvens, at den nuværende lejeindtægt på ca. 17.000 kr. om året bortfalder.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud på etablering af trådvægge og tråddøre på ca. 100.000 kr.

Bestyrelsen blev spurgt, om man havde kigget på muligheden for sikring ved store regnskyl. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke havde kigget nærmere på en teknisk løsning og økonomien heri.

Bestyrelsens forslag til ny kælderopdeling blev sat til afstemning med den tilføjelse, at der etableres trådvægge og tråddøre. Omkostningen hertil finansieres over ti år, og dermed en bidragsstigning på 10.000 kr. pr. år.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal. Imod stemte 3 lejligheder med et fordelingstal på 445. Beløbet medtages i budgettet for 2021.

## 4. Godkendelse af driftsbudget for 2021

Formanden orienterede om tre væsentlige poster i budgettet.

- Forsikring
- Porttelefonlæg (stort ønske på sidste GF)
- Fugtskaden i 24D

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.

Budgettet for 2021 blev vedtaget med de i punkt 5B vedtagne omkostninger. Stigningen i fællesbidrag sker pr. 1. maj 2021 med virkning fra 1. januar 2021.

## 6. Valg af formand for bestyrelsen

Morten Lauritsen opstillede som formand, og blev valgt.

## 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen opstillede Cathrine Sadolin, Oliver Willacy, Sune Nielsen og Juliane Viktoria Pedersen.

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

Som suppleant blev valgt Thomas Søndergaard.

*Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:*

Morten Lauritsen (formand)	Nørregade 24 B, 2.tv.	(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)
Sune Nielsen	Nørregade 24 A, 1.	(på valg i 2021)
Juliane Viktoria Pedersen	Nørregade 24 D, 2.tv.	(på valg i 2021)

Thomas Søndergaard, suppleant.

### **8. Valg af revisor**

Der var genvalg af Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

### **9. Valg af administrator**

Morten Lauritsen nævnte, at der var kritik af CEJ på den ordinære generalforsamling i oktober 2020, men at han havde oplevet et godt samarbejde i hans måneder som formand.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

### **10. Eventuelt**

Under punktet blev drøftet:

- Forslag om fællesarrangement til sommer
- Hvordan undgås flere vandskader

ooo000ooo

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent og ejerfor-  
eningens 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Morten Linnemann Lauritsen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-481376159492

IP: 213.83.xxx.xxx

2021-05-03 12:22:21Z

NEM ID 

## Søren Ralph Hansen

### Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:17278567

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-05-03 12:41:26Z

NEM ID 

## Sune Ernst Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-053380100440

IP: 129.142.xxx.xxx

2021-05-04 05:06:38Z

NEM ID 

## Anne Cathrine von Hausen Sadolin

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-723830600481

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-05-04 18:44:53Z

NEM ID 

## Nilas Oliver Willacy

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-647655072483

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-05-05 14:07:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 858D1-NLB7N-Z7PGI-NX4MC-284QD-PAK41

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>