

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

I

Ejerlejlighedsforeningen Ndr. Frihavnsgade 24/ Petersborgvej 6, 2100 København Ø.

År 2020 den 29. juni kl. 16.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Ndr. Frihavnsgade 24/ Petersborgvej 6, 2100 København Ø.

Generalforsamlingen blev afholdt i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

11 ejerlejligheder var repræsenteret. Bestyrelsen var mødt.

Herudover var mødt administrator, Peter Schmitz (PS), samt advokat Jeppe Holt (JH), Klar Advokat. COOP var repræsenteret.

Formand Jess Bundgaard bød velkommen.

Dagsordenen for generalforsamlingen:

1. Valg af Dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor.
3. Kort status på diverse juridiske sager, ved Jeppe Holt:
 - a. Vandskade PBV 4.2
 - b. Stævning af Kratmosehøj (p-kælder)
 - c. Aftale med Coop om fordeling af P-pladser i gården).
4. Drøftelse af alternativer muligheder til anskaffelse af port til gården
 - a. Afstemning om anskaffelse af skydeport til gården (pris: 132.000 kr. inkl. Moms + omkostninger til elektriker (fremføring af strøm))
5. Introduktion til strategiske vedligeholdelsesinitiativer i E/F
 - a. Udskiftning af centralsug
 - i. Godkendelse af køkkenflytninger hos Københavns Kommune og anvendte emhætter i alle lejligheder
 - b. Udskiftning / Renovation af varmtvandspumper og varmecentraler
6. Gennemgang og godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
7. Afstemning omkring obligatorisk e-mail / (telefonnummer) til administrator på ejer & beboere af alle lejligheder.
8. Afstemning omkring nedsættelse (delvis udbetaling) af Coops tilgodehavende hos E/F
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
10. Valg af suppleanter.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt

Dagsordenens punkt 1.

JH blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Ingen havde bemærkninger dertil. PS referent.

Under **dagsordenens punkt 2, formandens beretning:**

Formanden aflagde beretning, suppleret af andre bestyrelsesmedlemmer,

Der havde været rigeligt at se til i det forgangne år. Tiden med corona havde dertil givet ekstreme udfordringer. Oliver Milbregt (MB) gav en kortfattet redegørelse heraf.

OM

Focus på de større sager behandles efterfølgende jfr. dagsordenen hvor disse er punkt sat.

Mads Reiter oplyste at han ikke ønskede genvalg. I det hele taget opfordrede bestyrelsen ejere til at melde sig til bestyrelsesarbejde, eller i hvert fald til at påtage sig opgaver nærmere defineret af bestyrelsen. Der er som nævnt lige nu rigeligt at se til.

Bestyrelsen holder møde en gang månedligt og i øvrigt hvor der er påtrængende beslutninger at tage.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Herefter konstaterende dirigenten at beretningen var aflagt.

Under samme punkt; **aflæggelse og godkendelse af årsregnskab.**

PS gennemgik regnskabet herunder opgørelse af fordeling af fællesudgifter og det til regnskabet vedhæftede bilag vedrørende fællesbidragsregnskabet/ den enkelte ejers periodevis betalinger.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Regnskab med bilag godkendtes enstemmigt.

Budget behandles nedenfor under punkt 6.

Under **dagsordenens punkt 3, kort status på juridiske sager ved JH.**

a. Vandskade PBV 4.2

JH opsummerede kort sagen og oplyste at der nu forelå rapport fra syns- og skønsmanden. JH redegjorde for hovedkonklusionerne heri og var af den opfattelse at erklæringen på flere måder var positiv i relation til ejerforeningens standpunkt. Ejere underrettes når der efter bestyrelsens vurdering er væsentligt nyt i det videre forløb, senest på næste generalforsamling hvis der ikke er nogen løsning på sagen inden da.

b. Stævning af Kratmosehøj. (p- kældersagen).

En retslig tvist har ikke kunne undgå jfr. hvad omtalt på sidste generalforsamling. Stævning er udtaget og forberedelse af retssag har verseret i det seneste funktions år. Som et hovedtema i sagen påhviler det ejeren af p- kælderen at bevise at ejerforeningens vedtægter, særligt §19, ikke gælder for pågældende.

Hovedforhandling er berammet den 8. okt. 2020. JH vurderede at uanset resultatet i byretten må det forventes at sagen bliver anket til landsretten. Det betyder en forventelig udskydelse med en endelig afklaring på 1- 1½ år.

- c. Aftale med COOP om fordeling af p-pladser i gården.
Der er nu forhandlet et udkast til aftale med Coop på plads til afklaring og løsning af den uoverensstemmelse der har været. I udkastet er indeholdt forskellige andre relevante og tilknyttede forhold, så som bl.a. aftale om p- kontrol.

Planskitse cirkulerede blandt de mødende.

Det endelige udkast til aftale vil blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling til godkendelse med samtidig fornøden justering af vedtægternes § 19.

Det endelige tekstforslag til vedtægtsændring vil blive fremsendt i forbindelse med indkaldelsen til denne generalforsamling. Denne ekstraordinære generalforsamling forventes afholdt i august måned.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Herefter var punktet behandlet.

Under **dagsordenens punkt 4:** afstemning af anskaffelse af skydeport redegjorde OM nærmere for forløbet af sagen.

Den oprindelige tænkte rulleport vil reducere portåbningen på en måde der ikke er acceptabel for især den større trafik til Brugsen.

Derfor er en skydeport den løsning der kan etableres uden at genere trafikken gennem porten. *Pri-sen hertil er i niveau som beskrevet i dagsordenen.* Der skal etableres en skinne og foretages lidt asfaltarbejde samt el-arbejde. Forvaltningen er meget længe om at sagsbehandle en tilladelse, men bestyrelsen håber sagsbehandlingen kan gå hurtigt da der er givet tilladelse til den oprindelige tænkte port.

Der etableres bl.a. fjernkontrol til porten til Brugsen samt i øvrigt nøglebrikker.

Leveringstid på porten er 6 uger. Forhåbentlig kan tilladelse foreligge inden for samme tidsramme.

COOP var forelagt tilbuddet og have ingen indvendinger, hvilket blev bekræftet af COOP's repræsentant på generalforsamlingen.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Herefter vedtoges forslaget enstemmigt.

Under **dagsordenens punkt 5,** introduktion til strategiske vedligeholdelsesinitiativer bemærkede dirigenten at punktet skulle betragtes som en redegørelse fra bestyrelsens side om initiativer på vej uden der på denne generalforsamling skal tages nogen stilling.

- a. Udskiftning af centralsug.
OM oplyste at der er løbende klager over støj og lugt fra emhætter.
I længden er dette selvsagt uholdbart. Der er centralsug på hver bygning i ejerforeningen og alle køkkener/lejligheder er fra byggeriets start tilsluttet dette. Løbende om lavning, flytning af køkkener eller andet tilsvarende der påvirker centralsuget har betydet at dette stort set er sat ud af spillet. En undersøgelse i kommunen af foreningens byggesager gennem tiden f.s.v. godkendelse af ændrede køkkener viser at kun i et tilfælde er der søgt og godkendt køkkenændring. Uden at kende omfanget er bestyrelsen sikker på at der i flere lejligheder er foretaget køkkenflytning uden indgivelse af byggesag. For de nuværende ejere der ikke har kendskab til tidligere ejers eventuelle ændringer af køkken og udsug kan oplysninger søges på Teknik og miljø ved Københavns kommune. Alle opfordres til at få ikke godkendte køkkenflytninger myndighedsgodkendt.
Blot ændring af udsug i egen emhætte ved montering af egen motor på centralsugen medfører forkert tryk i hele systemet med utilsigtede lugtgener til følge.

Ved ændringer skal man dertil være opmærksom på at gulvafløb der flyttes ved køkkenændring skal godkendes, i modsat fald må ejeren forvente at der bl.a. ikke er forsikringsdækning i skadestilfælde hvis en sådan er tegnet. Og ejeren er i øvrigt uanset dette erstatningsansvarlig for skader der måtte påføres andre ejere eller foreningen.

Som nævnt er problemstillingen uholdbar. Bestyrelsen vil tage tiltag til at få afdækket hvorledes de enkelte forhold er i lejlighederne og anmoder allerede herved alle ejerne lejlighed 2-29 om en redegørelse for forholdene omkring lejlighedens udsugning, om køkkenet er flyttet, evt kommunal godkendelse, alt i det øjemed at få forholdene lovliggjorte.

Efterfølgende vil bestyrelsen gennemgå hvert enkelt køkken med en fagmand for at få beskrevet eventuelle tiltag til lovliggørelse.

- b. Der sendes for varmt returvand tilbage til forsyningen med straf betaling til følge. OM havde netop haft møde med en sagkyndig for besigtigelse af anlægget, der i hovedsagen er etableret med byggeriets færdiggørelse og ikke siden væsentlig ændret og blev vurderet som forældet.

Alle varmtvandsbeholdere er dertil foret med asbest.

En udskiftning af anlægget er løsningen. Prisen er ca. kr. 900.000,00 + moms, hvor ca. 1/3 vedr. COOP, de 2/3 boliglejlighederne.

COOP havde tilkendegivet at arbejdet ønskes udført.

Der vil senere komme et beslutningsforslag desangående til behandling på en ekstraordinær generalforsamling.

Samlet set vil der ikke være grundlag for at nedsætte bidragene til ejerforeningen, jfr. neden for under budgettet.

Dagsordenens punkt 6, Budget.

OM gennemgik budgettet.

Bestyrelsen ønsker at igangsætte følgende projekter, som er inkluderet i budgettet for 2020:

1. Parkerings- & Gårdprojekt (Flytning af lygtepæl, asfaltering, parkeringsplads optegning mm. (Forventet pris ca. 50.000 kr. inkl. Moms)
Afholdes efter fordelingstal
2. Anskaffelse af Port (se punkt 4)
Afholdes efter fordelingstal
3. Fremføring af El til port (Forventet pris ca. 6.250 kr inkl. Moms)
Afholdes efter fordelingstal
4. Hensættelse til general VVS- / Vandvedligeholdelse (Hensættes 75.000 kr. ink. Moms)
Afholdes af lejlighederne 2.-29.
5. Udskiftning af facadevinduer i lejlighederne NFR24, 1.3, 2.3, 3.3 og 4.3 (Forventet pris ca. 75.000 kr. inkl. Moms)
Afholdes af lejlighederne 2.-29.

Bestyrelsen kan på baggrund af foreliggende anskaffelses- og renovationsinitiativer desværre ikke imødesee en reduktion af ejernes bidrag til E/F i den kommende 12 måneder.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 7. Obligatorisk e – mail oplysning.

OM redegjorde for baggrunden for ønsket om at alle ejere oplyser e – mail til administrator.

Der er vigtigt hurtigt at kunne komme i kontakt med alle ejere i påkommende tilfælde, hvortil omkostningerne ved alm. post forsendelse er omkostnings tung.

OM så også gerne at man kan få e- mail fra de der er lejere, men der er måske mere problematisk.

På dirigentens forslag medtages punktet som en vedtægtsændring under den ekstraordinære generalforsamling de afvikles i august jfr. under punkt.3 c.

En vejledende afstemning viste at der blandt de mødende var fuld tilslutning til forslaget.

Dagsordenens punkt 8 – delvis betaling af COOP`s indestående i foreningen.

Det blev besluttet at der af COOP`s mellemregning som opgjort ultimo 2019 tilbagebetales kr.50.296. Administrator modtager konto nr.

Dagsordenens punkt 9 - valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg. Andreas Tikkanen – genvalgt.(2 år)

Mads Reiter ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Nyvalg. til bestyrelsen – Anders Druedahl (2 år).

Anne Mette Bo, for COOP fortsætter i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

- Formand, Jess Bundgaard, Petersborgvej 6, 3 lejl. 4 (ejerlejlighed nr. 25), 1 år
- bestyrelsesmedlem Anders Druedahl, Petersborgvej 6 1 (ejerlejlighed nr.15), 2 år
- bestyrelsesmedlem Andreas Tikkanen, Ndr. Frihavsgade 24, 1, lejl. 3 (ejerlejl. nr. 4) 2 år
- bestyrelsesmedlem Anne Mette Bo repræsenterende COOP
- bestyrelsesmedlem, Oliver Milbregt Ndr. Frihavsgade 24, 2, lejl. 1 (ejerlejl. nr. 6) 1 år.

Ændre bestyrelsen konstitutionen oplyses dette til administrator og tilgå ejerne.

Under **dagsordenens punkt 10**, valg af suppleanter/suppleant.

Genvalg af Moniek Sztabowitz.

Suppleanter er herefter:

- Moniek Sztabowicz, Petersborgvej 6, 2, lejl. 2 (ejerlejl. nr. 19) valgt 1 år

Under **dagsordenens punkt 11**, valg af revisor:

- Revisor Ole Lauridsen Dansk Revision blev genvalgt.

Under **dagsordenens punkt 12**, eventuelt,

Ejerne erindres om til administrator at oplyse nummeret på det loftrum/kælderrum der disponeres over.

Da således var passeret, og ingen havde yderligere bemærkninger, sluttede dirigenten mødet og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

 Jeppe Holt, Advokat