

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

I

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

Fredag den 29. april 2022 kl. 16.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Ndr. Frihavsgade 24 / Petersborgvej 6, 2100 København Ø.

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

13 ejerlejligheder var repræsenteret – via fuldmagt til formanden / bestyrelsen (5) eller ved tilstedeværelse (8). Bestyrelsen var repræsenteret.

Herudover var for administrationen mødt Peter Schmitz (PS) og Torben Nielsen (TN). COOP var repræsenteret ved fuldmagt til formand Oliver Milbregt (OM) – Der var samlet i alt 31 stemmer via fuldmagter.

Formand Oliver Milbregt bød velkommen.

Dagsordenen for generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab til godkendelse med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, (2022) herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt

Dagsordenens punkt 1.

TN blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Ingen havde bemærkninger dertil.

PS valgt som referent.

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

Formanden aflagde **beretning** og oplyste blandt andet;

Den juridiske disputts der havde været omkring ejerlejligheden med p-pladserne i kælderen var som bekendt løst med køb af kælderen pr. 1. april 2021. Ejerne er løbende orienteret.

Det juridiske efterspil omkring afslutningen efter den af foreningen anlagte sag, med byrettens tilkendegivelse og efterfølgende forsikringsankenævnets afgørelse omkring ejerforeningens forsikringsselskabs mulighed for at kræve tilbagebetaling af udlæg, er efterfølgende løst forligsmæssigt ved bestyrelses beslutning med ejerforeningens advokat, således at ejerforeningen til fuld og endelig afgørelse for så vidt de samlede sagsomkostninger, til denne har betalt selvriskoen på forsikringen, ca. Kr. 54.000,00. Formanden fandt at forliget er yderst positivt for foreningen, og tillige at der fremadrettet ikke er nogen uklarhed heromkring.

Formanden fulgte op på etablering af det nye centralvarme system som tidligere drøftet. Den nye varmecentral blev monteret i løbet af sommeren 2021 og med de sidste justeringer foretaget i sidste halvdel af 2021.

Formanden glædede sig over af samarbejdet med COOP forløb yderst tilfredsstillende og at der var god sparring / dialog med COOP, både overfor Københavns Kommune (ifht. Projekt Cykelgade Nordre Frihavnsgade 2022+2023) og overfor nabo Ejerforeningers vedligeholdelses projekter.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Der var herunder fra ejere en varm tak for den store indsats formanden havde gjort for foreningen. Herefter konstaterende dirigenten at beretningen var aflagt.

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

Under punktet gennemgik formanden **regnskabet** i hovedtræk. Regnskabet er opstillet efter samme principper og opstillingsmodel som sidste år. Enkelte udgifts poster blev kommenteret, således omkostninger til kælder og varmecentraler. Indtægten ved udleje af de to p-pladser til motorcykler er i fordeling med COOP.

Formanden påpegede at der som følge af forliget med advokaten, som det fremgår ovenfor, ikke er bemærkninger under punkt 9, eventual forpligtigelser og at der således ikke er en note 9 i regnskabet.

Ejeren af Lejlighed Nordre Frihavnsgade 24, 4.2, havde i mail korrespondance med bestyrelsen/formanden udtrykt at forliget ikke burde være indgået med advokaten. Pågældende havde ønsket at mailkorrespondancen var rundsendt til alle ejere inden generalforsamlingen, hvilket var sket. Alle var således bekendt med argumentationen og at bestyrelsen naturligvis havde sikret sig et flertal af stemmerne for forliget inden dette blev indgået. COOP med deres stemme majoritet var således informeret om forliget og havde accepteret dette i dialog med bestyrelsen.

Formanden supplerede med, at det under den ekstraordinære generalforsamling 3 dec. 2020 var omtalt, at et forlig med den daværende ejer af parkeringskældereren (om købet af parkeringskældereren), i stedet for en anke af byrettens afgørelse til landsretten ville muligt indebære en udgift for foreningen i selvrisiko på ca. kr. 50.000,00 til foreningens advokat. Man kunne således ikke være ubekendt med udgiften. 92% af stemmerne havde ikke bemærkninger dertil under denne generalforsamling i december 2020.

Efter en drøftelse blev regnskabet sat til afstemning. En ejer (Ejeren af Lejlighed Nordre Frihavnsgade 24, 4.2) stemte imod regnskabet, alle øvrige repræsenterede stemte for regnskabet. Regnskabet var herefter godkendt.

Ejeren af Lejlighed Nordre Frihavnsgade 24, 4.2 forbeholdt sig retten til at stævne bestyrelsen efter generalforsamlingen, over indgåelse af ovennævnte forlig, da denne ejer mener, at han skal holdes omkostningsneutral.

Det beløb, som bestyrelsen i givet fald, skal stævnes for, vil være denne enkelte ejers andel af udgiften (delt ud fra fordelingstallet).

Denne omkostning udgør derfor under 1.000 kr. og ikke, som beboeren fejlagtigt nævnte på Generalforsamlingen de samlede cirka 50.000 kr.

Formanden håbede på bred opbakning fra de øvrige medlemmer af generalforsamlingen mod denne ejer og supplerede med hvordan ejeren af ovennævnte lejlighed tidligere har initieret lignende søgsmål mod enten bestyrelsen, ejerforeningen eller dennes advokat.

En problematisk tendens, når bestyrelsen i stedet skal bruge ressourcer på søgsmål og juridiske tovtækkerier i stedet for at bruge ressourcer på vedligeholdelse af ejendommen.

Formanden supplerede med det seneste eksempel hvor ejeren havde indstævnet Ejerforeningen med krav om nyt gulv i hele hans lejlighed, samt kompensation for tabt huslejeindtægt.

Et krav der blev klart afvist og hvor ejeren blev dømt til at betale.

Desværre var den dom ikke nok til at afholde alle de omkostninger, som Ejerforeningen havde brugt i forbindelse med juridisk bistand.

Formanden afsluttede med, at et sådan søgsmål, mod bestyrelse, hvis dette føres ud i livet med stor sandsynlighed vil belaste ejerforeningen yderligere, da præmien på bestyrelsens ansvarsforsikring må ventes at stige.

Dagsordenens punkt 3, Budget.

OM gennemgik budget 2022 som vedhæftet regnskabet.

Som det fremgår er der ikke lagt op til ændring i indbetalingerne fra ejerne.

OM bemærkede at forligsbeløbet jfr. ovenfor dog ikke medtaget, da forlig blev afklaret kort inden generalforsamlingen.

Der var mulighed for at stille spørgsmål.

Budgettet blev godkendt enstemmigt.

Dagsordenens punkt 4 - valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg. Oliver Milbregt – genvalgt. (1 år)

Nyvalg. til bestyrelsen – Ninna Nørgaard Sørensen (2 år).

Tina Markussen Hvam, for COOP fortsætter i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

- bestyrelsesmedlem Ninna Nørgaard Sørensen, Ndr. Frihavsgade 24 1 lejl. 2. (ejerlejl.nr.3), 2 år
- bestyrelsesmedlem Christian Stubkjær Petersborgvej 6.4 lejl. 4 (ejerlejl. nr. 29), 1 år
- bestyrelsesmedlem Tina Markussen Hvam repræsenterende COOP
- bestyrelsesmedlem, Oliver Milbregt Ndr. Frihavsgade 24, 2, lejl. 1 (ejerlejl. nr. 6), 1 år.

Bestyrelsen konstituerer sig snarest muligt. Meddelelse herom rundsendes til administrator og ejerne.

Under **dagsordenens punkt 5**, valg af suppleanter/suppleant.

Valg af Jess Bundgaard og Camille N. Jørgensen.

Suppleanter er herefter:

- Jess Bundgaard, Petersborgvej 6, 3, lejl. 4 (ejerlejl. nr. 25), valgt 1 år
- Camille N. Jørgensen, Petersborgvej 6 2 lejl. 1 (ejerlejl. nr. 18), valgt 1 år

Under dagsordenens punkt 6, valg af revisor:

- Revisor Ole Lauridsen Dansk Revision blev genvalgt.

Under dagsordenens punkt 7, eventuelt,

Ingen havde bemærkninger under dette punkt.

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

Som dirigent: 29/4-2022

Torben Nielsen.