

## **Referat af ordinær generalforsamling**

### **i E/F Nordrevænge**

**Afholdt den 27. januar 2020 kl. 18.30**

i Ansgarkirken, Mågevej 33, st., 2400 København NV

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år
3. Orientering om badeværelsesprojekt v/Plan1
4. Orientering fra 2G
5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
7. Fremlæggelse af budget til godkendelse
8. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
  - 1) Forslag fra Maria Klug vedrørende ændring af husorden punkt 8
  - 2) Forslag fra Anders Agerbæk Kjølner vedrørende ændring af husordens punkt 4
9. Valg af bestyrelse, følgende var på valg:
  - Louise Bysøe for en 2-årig periode – genopstillede ikke
  - Frederik Nyholm for en 2-årig periode – genopstillede
  - Stina Bjørstedt for en 1-årig periode – genopstillede
  - Astid Knuhtsen ønskede at trække sig fra bestyrelsen.
10. Valg af suppleanter, følgende var på valg:
  - Birthe Jensen for en 1-årig periode – genopstillede
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte og beklagede på vegne af formanden, at hun var blevet forhindret i at deltage pga. af et akut forhold på arbejdet, der havde medført hun var udenlands.

I alt 107 lejligheder (heraf 37 ved behørig fuldmagt) ud af 264 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, og med et samlet fordelingstal på 5.436 ud af 13.297. Flere ejere forlod i løbet af aftenen generalforsamlingen og det fulde antal stemmer er derfor ikke talt med i alle afstemninger.

### **Ad 1. Valg af dirigent**

Patrick Kuklinski og Lone Koch Stausgaard fra Cobblestone A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, der også er vedlagt nærværende referat, idet bestyrelsen ikke havde yderligere kommentarer til beretningen.

Flere ejere havde spørgsmål til kælderrum og varslet stigning. Bestyrelsen forklarede baggrunden for varslet stigning, hvor de bl.a. gjorde opmærksom på, at flertallet ikke skal betale for at få personer, har eksklusiv adgang til et ekstra kælderrum. Det er bestyrelsens vurdering, med rådgivning fra 2G og Cobblestone, at en leje på 500 kr. pr. måned for 14 kvm, svarer til en markedsleje sammenlignet med hvad det koster at leje hos en af de professionelle udbydere som f.eks. Pelican Selfstorage. Der er tale om et ekstra kælderrum, da alle lejligheder har et kælderrum og/eller loftsrum tilknyttet lejligheden. Efter en længere debat valgte dirigenten at lukke for emnet. Bestyrelsen har taget argumenterne til efterretning og vil herefter vurdere situationen.

En repræsentant for en ejer gjorde opmærksom på, at det var utilfredsstillende at formanden ikke var mødt op. Herudover fremlagde repræsentanten en længere kritik af bestyrelsen og deres måde at handle på, fra deres valg i foråret og frem til nu.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke har fået rådgivning fra foreningens tidligere rådgiver Pauli Andersen, i forbindelse med hvem der må besidde en post i bestyrelsen jævnfør vedtægterne. Rådgivningen er foregået via en advokat uden om tidligere rådgiver Pauli Andersen.

Et tidligere bestyrelsesmedlem gjorde opmærksom på, at hun mente, at der var en fejl i beretningen. Tidligere bestyrelse udtrådte af bestyrelsen fordi de ikke kunne forlig sig med to rådgivere som både bestod af Pauli Andersen og Wind Administration (WA), men skyldes ikke WA opsigelse af samarbejdet. Nuværende bestyrelse oplyste, at det ikke er det der fremgår af tidligere bestyrelsesreferater, hvor Pauli Andersen og WA blev rost og flere punkter på bestyrelsesmøderne blev vedtaget af en enstemmig bestyrelse.

Beretningen blev efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

### **Ad 3. Orientering om badeværelsesprojekt v/Plan1**

Mikael Møller Ferslev fra Plan1 redegjorde kort for status på projektet og oplyste herunder bl.a., at Plan1 har vurderet tilstanden og anslået, at der på nuværende tidspunkt er 74 badeværelsesgulve og 52 lofter, som har behov for renovering. De steder hvor der er konstateret fugt/skader skal gulvet tages op, for at kontrollere



bærejern og få dem repareret, hvis det er nødvendigt. Derefter skal der lægges nyt gulv med fliser og membran, samt nyt afløb efter gældende lovgivning for vådrum.

Arbejderne vil blive sat i gang når der er overblik over økonomien, samtidig med det skal sikres, at der ikke kommer frost. Der vil blive opstillet bad- og toiletvogne i gården, dog vil det være muligt at få udleveret et tørkloset til de, som ikke har mulighed for at benytte bad-/toiletvogne på egen hånd. Pga. afløbsinstallationerne mv. skal renoveringsarbejdet udføres opgangsvis. Der vil dog undervejs være flere opgange under renovering på samme tid. Det forventes at tage 4-5 uger pr. opgang, afhængig af omfang i den enkelte opgang. Alle vil blive varslet i god tid inden adgang.

Bestyrelsen og dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke er ændret på det der er vedtaget om badeværelsesprojektet på tidligere generalforsamling i 2019. Der er fortsat tale om, at de mest medtaget badeværelser tages først og der er tale om en længere proces.

Repræsentant for restejere gjorde opmærksom på, at man i processen skal huske, at der er lejere i ejendommen, som skal varsles efter lejeloven i forhold til adgang. Bestyrelsen og Plan1 tog dette til efterretning og oplyste, man ville forsøge at give et passende varsel.

En ejer gjorde opmærksom på, at de tidligere er blevet lovet, at de får terrazzogulve igen efter renoveringen. Ifølge det fremlagt projekt fra Plan1, vil der blive lagt fliser efter renoveringen og ikke terrazzogulve.

Der er ikke meldt ud til ejerne endnu om hvilke badeværelser det drejer sig om.

Dette sker først når der er indgået aftale med entreprenør og plan for renoveringen er fastlagt mellem Plan1, bestyrelsen og entreprenør.

Flere ejere gjorde opmærksom på, at de selv har sørget for renovering af gulve og etagedæk, da det i sin tid blev meldt ud, at det var den enkelte ejer, som havde ansvaret for renoveringen. Efterfølgende er det blevet meldt ud, at det er foreningen som har ansvaret for renovering af etagedækket og det derfor blev vedtaget på en generalforsamling som et foreningsprojekt.

Der blev spurgt til hvad med dem som selv har betalt for reparation af etagedæk, får de kompensation for de penge de har anvendt på reparation af etagedækket? Bestyrelsen oplyste, at de ville undersøge dette nærmere i det tidligere materiale, fra da man vedtog projektet over 2 generalforsamlinger i foråret 2019.

En ejer spurgte om der er nogen medlemmer af foreningen, som har fået udbetaling til et badeværelse. Bestyrelsen oplyste, at der er igen som har fået betalt et badeværelse af foreningen, men der er foretaget reparation af et prøvebadeværelse.

Der blev spurgt om medlemmerne får fremvist rapport for skaderne på badeværelserne. Plan1 oplyste, at ejerne er velkomne til at kontakte Plan1, for at høre hvorfor deres badeværelse skal renoveres eller ikke renoveres, når der sendes varslinger ud og det samlede projekt foreligger.

Viceværtfirmaet 2G oplyste, at der er en stort behov for at der handles på de utætte badeværelser.

#### **Ad 4. Orientering fra 2G**

2G oplyste at taget er repareret, så man nu kan gå sikkert på gaden, uden at få en tagsten i hovedet. Der skal følges op på taget årligt.

Der er sat sedler op i opgangene mv. om henstilling af effekter i tørrerum mv. Det er ikke tilladt at henstille effekter på fællesområderne. Alle effekter mv. skal ejerne opbevare i deres egne lejligheder eller opbevaringsrum og ikke på fællesarealer.

En ejer fortalte at hun for nylig måtte følge en ung mor på skadestuen, da hun var faldet med et barn på armen over sko og andre effekter i opgangen.

Der vil inden for kort tid blive varslet om cykeloprydning.

Husk at der kun skal bioaffald i container for bioaffald. Flere gange bliver der fundet almindelige plastikposer i bioaffaldet. Kommunen pålægger foreningen ekstra udgifter, hvis affaldet ikke er sorteret korrekt.

Der har været hærværk flere steder på det sidste, hvor døre er blevet sparket ind. 2G opfordrede til, at alle holder øje med mærkelig adfærd på ejendommen, da det godt kunne virke som nogle drengestreger.

Der er ofte problemer med den ene port, som ofte ikke kan lukke. Der henstilles til at man ikke skubber, hænger eller hiver i porten. Den skal selv åbne eller lukke i uden man skubber til den. 2G holder et vågent øje med porten.

#### **Ad 5. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**

Lone Koch Stausgaard kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2018/2019.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til renovering af viceværtrum, istandsættelse af gårdtoilet og overskredet vedligeholdelsesbudget, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets negativt resultat på kr. 420.079.

#### **Ad 6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**

Bestyrelsen fortalte, at udsendt vedligeholdelsesplan var den samme som var udsendt i 2019. Bestyrelsen vil i 2019/2020 have fokus på badeværelsesprojektet som er en stor sag samt taget som er blevet repareret.

Der var spørgsmål til understrykning af tag. Det blev understrøget for år tilbage og har ikke haft den effekt som man håbede. I vedligeholdelsesplanen er nyt tag sat til år 2023, men det fremgår også at der bør ske gennemgang i 2021.

Gårdprojekt er udskudt til 2022 og skure i gården bliver revet ned i forbindelse med gårdprojektet.

Der vil ikke blive igangsat arbejder for vedligeholdelsesplanen i 2020.



## **Ad 7. Forelæggelse til godkendelse af budget**

Lone Koch Stausgaard gennemgik og kommenterede årets budget for 2020.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev det sat til afstemning og godkendt med én stemme imod, med et budgetteret årets resultat på kr. 0,00 og uændret fællesbidrag. Budgettet blev desuden godkendt med bemærkning om, at hvis de forventede indtægter på kælderen ikke blev som budgetteret og dermed mindre, så skulle den manglende indtægt modregnes i bestyrelsens rådighedsbeløb til løbende vedligeholdelse på samlet 1.321.150 kr.

## **Ad 8. Forslag**

### **1 Ændring af husorden punkt 8, husdyr**

En ejer havde stillet forslag om tilladelse til hund. Ifølge husorden er det kun tilladt at holde 1 kat.

Forslagsstiller motiverede forslaget om tilladelse til at holde hund.

Der var en længere debat om for og imod hund, samt hvornår en hund eller kat er til gene for øvrige beboere.

Dirigenten satte efterfølgende forslaget til skriftlig afstemning.

Forslaget blev nedstemt med 61 stemmer imod, 21 stemmer for og 2 blanke stemmer. Det er således ikke tilladt at holde hund i ejendommen.

### **2 Ændring af husorden punkt 4, markiser**

Der var fremsendt forslag om tilladelse til opsætning af ikke elektroniske markiser ved lejlighederne i stueetagen. Forslagsstiller uddybede hans forslag. Efter en kortere debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev nedstemt med 32 stemmer imod, 19 stemmer for og 12 blanke.

## **Ad 9. Valg af bestyrelse**

Følgende var på valg:

- Louise Bysøe – genopstillede ikke
- Frederik Nyholm - genopstillede
- Stina Bjørstedt - genopstillede
- Astrid Knuthsen – ønskede at trække sig fra bestyrelsen

Efter en skriftlig afstemning blev følgende valgt til bestyrelsen:

- Stina Bjørstedt
- Frederik Nyholm
- Mette Risbo Jessen
- Anne Baatrup

**Ad 10. Valg af suppleanter**

Som suppleanter blev følgende valgt:

- Birthe Jensen (på valg i 2021)
- Allan Bengtson (på valg i 2022)

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig således:

- Frederik Nyholm (formand) (på valg i 2022)
- Stina Bjørstedt (næstformand) (på valg i 2021)
- Katrine Jacobsen (på valg i 2021)
- Mette Risbo Jessen (på valg i 2021)
- Anne Baatrup (på valg i 2022)

**Ad 11. Valg af revisor**

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som revisor.

**Ad 12. Eventuelt**

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling ca. kl. 23.30.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens formand og dirigenten

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Frederik Lykke Nyholm

Som Bestyrelsesformand  
På vegne af E/F Nordrevænge  
PID: 9208-2002-2-831936499331  
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 11:24:17  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Patrick Jan Kuklinski

Som Dirigent  
På vegne af Cobblestone A/S  
RID: 95747740  
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2020 kl.: 22:55:20  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f1fc161cPSww49797505

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).