

Ordinær generalforsamling 26. marts 2025 i

EF Romsøgade 8-10

Afholdt i Svanemøllehallen

Følgende lejligheder var repræsenterede fysisk:

Lejl. 01 – 5,1

Lejl. 03 – 5,5

Lejl. 05 – 5,5

Lejl. 06 – 5,5

Lejl. 08 – 5,5

Lejl. 10 – 5,1

Lejl. 11 – 5,5

Lejl. 15 – 5,5

DAGSORDEN:

Ad Pkt. 1 - Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Administrator, Klaus Andresen som dirigent, hvilket blev enstemmigt tiltrådt.

Dirigenten fastslog, at indkaldelsen var sket i h.t. vedtægterne og at generalforsamlingen derfor var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad Pkt. 2 - Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Bestyrelsen har afholdt 4 møder i det indeværende år (16 MAJ, 11 NOV, 08 JAN og 27 FEB) og der er blevet afholdt arbejdsdag 14 SEP 2024, hvor vi satte gipsplader op i kælderen. Vi har i det forgangne år fokuseret på vedligeholdelse og på den vedtægtsændring, som er udsendt sammen med indkaldelsen. Herudover har vi fået en ny hjemmeside og vores repræsentant i FARO overtaget formandsposten i Gårdlauget mhp at få optimal indflydelse på de beslutninger, som træffes der.

Vedligeholdelse

Som de fleste nok har bemærket, så ser vores facade ikke specielt velholdt ud. Det er tydeligt, at der i sin tid blev anvendt en forkert maling, hvor den uundgåelige fugtopstigning fra kælderen ikke kan diffundere ud igennem med det resultat, at maling og puds er skallet af i flager flere steder. Vi har indhentet to tilbud, hvor det ene lød på 360.000 kr. inkl. moms for facaderenovering fra gesimsen til gadeniveau, men uden renovering af sålbænke. Det andet tilbud fik vi fra Murermester Bo Lind, som lød på 167.500 kr. inkl. moms og velopmærket inkl. renovering af sålbænke, som Bo mener han kan klare indefra de fleste steder, suppleret med en lift én dag (se bilag 1). Det har vi nu valgt at gå videre med og Bo går i gang når der er lidt mere tørring i luften, dvs. slut april/primus maj.

Vi har også besluttet at få de nederste to døre ud til gården i hver trappeopgang udskiftet, da de gamle er i meget dårlig stand. Her har vi også indhentet to tilbud, der var stort set enslydende, så vi har valgt tilbuddet fra Grøndahl på 47.500 kr. inkl. moms (se bilag 2). Det var også Grøndahl, der udskiftede vores fordøre for et par år siden.

Ny hjemmeside

Som I måske husker fra sidste års generalforsamling fik bestyrelsen procura til at undersøge, hvorvidt den billigste af de to modeller, som blev præsenteret kunne løse ejerforeningens behov. Det tiltrådte generalforsamlingen, så det er vi gået videre med og der foreligger nu en løsning og vi forventer at den nye hjemmeside går live i løbet af de kommende uger.

Gårdlauget FARO

Der har været afholdt 5 bestyrelsesmøder i det forgangne år, og to temaer har været gennemgående på møderne: Udestående/løbende vedligeholdelsesopgaver og den fremtidige affaldsløsning.

Der er forud for sidste generalforsamling indgået kontrakt med Solid Multiservice, og Dean tager sig med sikker hånd af rengøring af gården, snerydning, tømning af glascontainer, græsslåning og beskæring af beplantningen. Udgifterne til ovennævnte er rundt regnet 85.000 kr, afhængigt af antal snerydningsdage.

Repræsentanter for FARO har sammen med Dean gennemgået gårdens beplantning, og større træer og buske er blevet beskåret, så vi sikrer fremkommelighed og lys i stuelejligheder. Vi er desuden i gang med at undersøge, hvor ofte det høje træ i gården kan/bør beskæres, så det ikke tager lys fra lejlighederne i Romsøgade. Det store træ er senest beskåret i december 2021.

En af de større poster på budgettet (85.000 kr) har været foring af en del af kloakledningen i gården. Kloakledningen viste sig at være i forfald, men kunne reddes med en strømpeforing. FARO er i gang med at indhente tilbud på undersøgelse af resten af gårdens kloaknet plus rottespærre, så vi sikrer, at også de dele fungerer. Resultatet – og omkostningerne - af denne undersøgelse/reparation kendes ikke p.t.

Ellers er der gennemgående tale om udgifter til småreparationer sidste år og i år: Lyset i den lille gang mod Romsøgade virkede ikke; tagpappet på et cykelskur havde løsnet sig; hjertestarteren er blevet serviceret; lukkemekanismen i porten mod Fanøgade har været i stykker flere gange; der er sat jernskinner op i portene, så det ikke længere er muligt at bryde ind i gården etc. Desuden trænger portgangen mod Romsøgade til at blive pudset op og malet, hvilket vil ske, når vores ejendom bliver pudset op.

FARO har desuden diskuteret, hvordan to gennemgående problemer kan løses: Storskrald i gården og havemøbler på græsset. Vi har ikke en storskraldsordning, hvor kommunen henter storskrald med jævne mellemrum. Derfor er det ikke muligt at stille storskrald i den store port eller ved affaldsskurene – man må selv en tur forbi genbrugspladsen bag Kildevældsskolen. Havemøblerne i gården er til fælles benyttelse, blot man stiller dem tilbage efter brug. Gennem sidste sommer har der været efterladt en del møbler på græsplænerne, og det medfører, at gårdmanden ikke kan slå græs. FARO har besluttet, at hver forening skal huske at orientere beboerne om reglerne for gården, og der er lavet et par opslag om affald og havemøbler som bør hænges op på opslagstavler i de enkelte opgange sammen med reglerne for gården.

Der står lige nu cirka 460.000 kr på FAROs konto. Det endelige regnskab bliver klar til generalforsamlingen den 14. maj kl. 17.30 i FNMs mødelokale i Fanøgade, hvor alle er velkomne.

De mange "løse" affaldscontainere i gården er ikke noget kønt syn, og det har derfor gennem en årrække været diskuteret, hvordan vi kan finde en mere hensigtsmæssig affaldsløsning. Efter et møde med en

affaldskonsulent fra kommunen blev det klart, at der ikke kan etableres en nedgravet løsning i Romsøgade: dels er gaden for smal, og dels ønsker kommunen at sikre, at de gamle træer på gaden ikke beskadiges. Vi fandt derefter frem til, at der kan laves en nedgravet løsning i Fanøgade, som kommunens affaldskonsulent kan godkende, men desværre måtte løsningen droppes på grund af en nedgravet fjernvarmeledning.

Nu viser det sig imidlertid, at HOFOR skal i gang med at flytte fjernvarmeledningen længere ud i vejen. FNM berøres af arbejdet, da der også skal graves i haverne ud mod Fanøgade. Bo Haue, der er formand i FNM, har derfor været i dialog med HOFOR om arbejdet og om muligheden for at flytte ledningen lidt længere ud i gaden, så der bliver plads til en nedgravet løsning. FARO er sammen med Bo i dialog med Rubæk, der leverer nedgravede løsninger, og med kommunen, så vi har forslag til en løsning, når der er kommet tilsagn fra HOFOR.

De enkelte foreninger skal give tilsagn til, at de støtter op om det indledende arbejde. Den endelige godkendelse af projektet afventer naturligvis, at vi har et egentligt tilbud på arbejdet, og projektet samt investeringen skal vedtages på en generalforsamling/en ekstraordinær generalforsamling i FARO. Inden da skal der foreligge et tilsagn fra de enkelte andels-/ejerforeninger.

Vi har fået et overslag fra Rubæk som viser følgende priser inkl. moms:

Arkitekt/rådgiver til projektet inkl. landmåler i alt	110.000 kr.
Omlægning af evt. ledninger i jorden	37.000 kr.
Gravearbejde inkl. deponi af jord	270.000 kr.
I alt	417.000 kr.
Hvis 5 nedgravede containere	380.000 kr.
Hvis 7 nedgravede containere	500.000 kr.
Alt i alt et projekt til	800-920.000kr.

Ekstraudgift hvis sagen skal behandles politisk i TMU 25.000 kr. Desuden kan der komme ekstraudgifter, hvis det viser sig, at jorden er forurenet og skal på et særligt deponi.

Overslaget fra Rubæk er så nyt, at FARO endnu ikke har haft mulighed for at drøfte det. Nedenstående refleksion over en senere udgiftsfordeling står derfor p.t. for min regning.

Ser man på "stemmefordelingen" i gårdlaget (reflekterer antallet af kvadratmeter i de enkelte foreninger), er det som følger:

- Musholmgade 6 1155
- Romsøgade 8-10 942
- Romsøgade 4-6 788
- Romsøgade 2 m.fl. 825
- FNM 3525

FAROs indestående på kontoen vil kunne dække de indledende udgifter på 417.000 kr. Det er derfor udgifterne til selve containerne, der skal dækkes via betaling fra foreningerne. Hvis de enkelte foreninger skal betale ekstra til en nedgravet løsning, så bør procentfordelingen afspejle stemmefordelingen i gårdlaget:

- Musholmgade 6 16% 60-80.000 kr.

• Romsøgade 8-10	13%	49.500-65.000 kr.
• Romsøgade 4-6	11%	41.800-55.000 kr.
• Romsøgade 2 m.fl.	11,5%	43.700-57.500 kr
• FNM	48,5%	184.300-242.500 kr.

Omsættes det til et beløb per lejlighed i vores forening, så ligger det i omegnen af 4-5.000 kr.

Arbejdet med den nedgravede løsning kommer af gode grunde til at fylde en del i den kommende periode. Sideløbende hermed vil FARO tage hul på diskussionen om, hvad der skal ske med gårdrummet, når der ikke længere er behov for skure til affaldscontainere. Der vil næppe som udgangspunkt være budget til de store ændringer, men om ikke andet kalder skurene på en kærlig hånd.

Kommunen har en ambition om, at vores del af Ydre Østerbro skal gøres til Klimakvarter med bl.a. ensretning af gader og øget beplantning. Det var meningen, at arbejdet skulle starte i år og være færdiggjort i 2030, men projektet er udskudt på grund af konfliktende lovgivning. Kun Fanøgade og Nygårdsvej vil blive berørt af projektet.

NW afsluttede dette punkt med at fastslå, i tiden ikke var inde til egentlig beslutning, men konkluderede pba. af de positive tilkendegivelser bordet rundt, at Ginna havde EF Romsøgade 8-10 mandat til at gå konstruktivt ind i en nedgravet løsning som anført, men med det forbehold, at vi først vil tage endelig stilling, når vi ser et færdigt prospekt for en helhedsløsning, herunder, prisen på det der ønskes i gården efter at store dele af affaldsbyrden er flyttet ud af gården.

Ad pkt. 3 - Godkendelse af et revideret regnskab

Regnskabet for året 2024 er blevet revideret og der er ikke fundet grund til bemærkninger. Resultatet for året er tilfredsstillende, da det ligger væsentligt højere end budgettet, som dog primært skyldes, at der ikke er sat de forbedringsopgaver i gang, som det var forventet. Dette vil først ske i 2025

På indtægtssiden er resultatet lidt højere end budgettet Det skyldes bl.a. at der er blevet opkrævet gebyr for ej deltagelse i arbejdsdagen.

På udgiftssiden er vandudgiften noget højere end budgettet på 4 tkr., hvilket skyldes at prisen på vand er steget. Forbruget er nogenlunde det samme som tidligere år. Som nævnt tidligere, har der været nogle forbedringsarbejdere, som ikke blev igangsat i 2024. Dette betyder, at der har været et mindre forbrug på reparation og forbedringer på 89 tkr.

Under aktiver er taglånet fortsat med, men udløber i 2026. Der er fortsat 3 ejere som indbetaler på dette lån. Vi havde likvide midler på 207 tkr. Pr. 31/12 2024 samt en trækningmulighed på kassekreditte på 200 tkr. Under passiver udviser egenkapitalen fortsat et tilfredsstillende niveau på 257 tkr. Endvidere er der en saldo på 9 tkr. Hvilket betyder, at vi har betalt mindre for køb af fjernvarme, end det som er indbetalt fra ejerne. Med andre ord, vil ejerne samlet set få penge tilbage, men for den enkelte ejere er det afhængigt af varmemeforbruget, om der skal indbetales eller udbetales varmepenge. Varmeregnskabet ville normalt have været udsendt nu, men forsinkelse hos Brunata, har betydet, at det ikke har kunnet blive udsendt endnu.

Ad pkt 4 - Fastlæggelse af budget for indeværende år

Budgetlægning har taget udgangspunkt i regnskabet for 2024 samt de aktiviteter der er planlagt i det kommende år og de kendte omkostninger som kommer. Der er således sat 239 tkr af til forbedringer,

herunder bl.a. murværk og døre. Under Administration er der sat et beløb af til juridisk bistand og udarbejdelse af hjemmeside.

Grundet det store beløb til vedligeholdelse kommer vi ud med et underskud på 156 tkr.

Ad pkt 5 - Fastlæggelse af bidrag til vedligeholdelsesfond

Det sker ingen ændring af fællesudgifter i år, men fra 2026, vil der ske en automatisk prisstigning af fællesudgifterne på baggrund af forbrugerprisindekset.

Ad pkt 6 Indkomne forslag

Bestyrelsen foreslår flg. vedtægtsændring i form af ny §24 som flg.:

24.1 Medlemmerne i Ejerforeningen er berettigede til at foretage udlejning af deres respektive ejerlejligheder helt eller delvist uden bestyrelsens samtykke. Medlemmerne har dog pligt til at informere ejerforeningens bestyrelse om en evt. udlejning forud for lejemålets begyndelse, og skal på bestyrelsens anmodning fremsende en kopi af lejekontrakten.

24.2 Uagtet det under punkt 24.1 anførte, er udlejning af enkelte værelser eller hele ejerlejligheden i et sådant omfang, at der bor flere personer end der er værelser i ejerlejligheden, ikke tilladt uanset omfang. Ejerlejligheden må ikke få karakter af en klublejlighed.

24.3 Uagtet det under punkt 24.1 anførte, er løbende kortvarig udlejning af ejerlejlighederne helt eller delvist, eksempelvis via Airbnb eller tilsvarende delings- eller udlejningstjenester, ikke tilladt. Med kortvarig menes, i udgangspunktet, udlejning i mindre end 90 dage ad gangen. I tilfælde af sådan vedtægtsstridig udlejning af en ejerlejlighed har Ejerforeningen over for lejereren de samme beføjelser i tilfælde af lejerens krænkelse af de lejereren påhvilende forpligtelser i henhold til lejekontrakten, eller nærværende vedtægter, som ejer har overfor en lejer i henhold til lejelovgivningen og vedtægter.

24.4 Ejerforeningen kan i tilfælde af vedtægtsstridig udlejning af en ejerlejlighed selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, hvilket kan ske sideløbende med og uden samtykke fra ejerlejlighedsejeren. Medlemmerne af Ejerforeningen er i forbindelse med udlejning forpligtet til at gøre lejer opmærksom på Ejerforeningens rettigheder i henhold til nærværende bestemmelse ved eksplicit at anføre Ejerforeningens rettigheder i lejekontrakten. Medlemmer af Ejerforeningen er endvidere forpligtede til at sikre, at lejer er bekendt med nærværende vedtægt, fastsat af Ejerforeningen, forinden lejekontrakten indgås"

Bestyrelsens motivering af forslag:

Bestyrelsen har modtaget en række klager fra de faste beboere i vores egen Ejerforening og en enkelt klage fra FARO på vegne af andre beboere i gården. Klagerne omhandler lejligheden i nr. 10 3.th., hvor der i en årrække til og med sidste år har været drevet systematisk korttidsudlejning gennem Airbnb. Der har været tale om ganske voldsomme episoder, hvor lejerne i stærkt beruset tilstand har smidt potteplanter, flasker, lattergaspatroner og andet ned i gården, hvilket har skabt utryghed blandt faste beboere i ejendommen. Formanden for bestyrelsen har, hver gang klager er modtaget, viderebragt dem i en meget direkte form til ejeren og i oktober sidste år besluttede ejeren at søge efter 6-12 måneders lejere i håbet om, at det ville løse problemerne. Formanden har kvitteret for dette og korttidsudlejning er ophørt fra starten af januar 2025.

På baggrund af dette forløb – og i fortsættelse af det supplement til ordensreglerne, som blev vedtaget på en ordinær generalforsamling i 2020 - har bestyrelsen besluttet at fortsætte arbejdet med at få vedtaget en

vedtægtsændringen på denne ordinære generalforsamling (den 26. marts). Det er bestyrelsens opfattelse, at muligheden for korttidsudlejning via Airbnb-lignende platforme rummer nogle ulemper, som i sidste ende kan få negativ indflydelse på lejlighedernes værdi. Det forhold, at ejeren ikke har nogen relation til lejer er i sig selv problematisk, som det ovenfor beskrevne forløb understreger. Der vil i denne form for udlejning ofte være tale om flere personer, som er på ferie sammen og som ikke nødvendigvis er i fase med de faste beboere fsva. sondringen mellem fridage og arbejdsdage. Lejerne vil heller ikke føle sig forpligtet overfor ejeren, da de aldrig mødes. Den hyppige transport af rullekufferter og anden bagage øger også sliteten i opgangen. Det kan også være stærkt generende, når lejere sent om aftenen prøver nøglen fra nøgleboksen i adskillige lejligheder på vejen op eller ringer på for at spørge, hvor udlejningslejligheden er. Det er også forhold som disse, der i flere storbyer fører til, at denne form for udlejningsvirksomhed søges begrænset ved lovgivning.

Det fremgår at ejerforeningens vedtægters § 7, at forslag om vedtægtsændringer som udgangspunkt kun kan vedtages på generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne efter fordelingstal stemmer herfor. Ved forbud af Airbnb er der dog tale om en "særlig bebyrdende forpligtelse" for ejerne, da et forbud mod udlejningen via Airbnb strider med sommerhusloven, hvor det konkret fremgår, at man har ret til at udleje i 30 dage pr. kalender år – dog op til 70 dage, hvis man indberetter lejeindtægten. På grund af denne indskrænkning af ejernes rettigheder vil en ændring af vedtægterne, der forbyder Airbnb, derfor kræve enstemmighed.

NW supplerede ovenstående, som har været udsendt til alle ejere, med at bestyrelsen ikke havde til hensigt at udnytte denne vedtægtsændring til "dyneløfteri" og at bestyrelsen helt principielt ikke vil blande sig i ejernes udlejning af lejlighederne, så længe det sker i god ro og orden og i kortede tidsperioder. Den foreslåede vedtægtsændring er imidlertid den eneste måde, hvorpå vi kan forhindre systematisk korttidsudlejning, sådan som det har fundet sted i en enkelt lejlighed. Bestyrelsen ønsker således med forslaget at få sendt et klart signal til nuværende og kommende ejere om, at vi ikke vil tolerere, at der drives systematisk/erhvervsmæssig korttidsudlejning i ejendommen.

Bestyrelsen håber naturligvis på, at forslaget til vedtægtsændring vedtages enstemmigt blandt ejerne, men selv om en enkelt ejer måtte nedstemme forslaget, er det bestyrelsens opfattelse, at selve behandlingen af forslaget på en generalforsamling vil have en præventiv effekt i forhold til den fremtidige udlejningspraksis hos både nuværende ejere og potentielle købere, der måtte være på udkig efter lejligheder til forretningsmæssig korttidsudleje.

Der udspandt sig herefter en længere drøftelse. Her blev det utryghedsskabende element for de fastboende understreget og det blev fremhævet, at den manglende personlige relation mellem ejer og lejer kan føre til, at kortidslejere ikke føler sig forpligtet til at overholde almindelige regler for god opførsel.

Der var dog især to ejere, som udtrykte bekymring for, at bestyrelsen med ændringsforslaget ville få meget store beføjelser og at det i sin ultimative form også ville kunne forhindre korttidsudlejning i kortere perioder ifm. ferier eller studie ophold, hvilket kunne være økonomisk u hensigtsmæssigt. Længere lejemål indebærer også risiko for, at man kommer til at hænge på lejer længere end ønsket.

Der var endvidere delte meninger om, hvorvidt ændringsforslaget ville øge attraktionsværdien og dermed prisen for lejlighederne i ejendommen eller det modsatte.

NW tilkendegav afslutningsvis, at selvom forslaget evt. nedstemmes er det som nævnt bestyrelsens hensigt at gøre potentielle købere opmærksom på at denne diskussion har fundet sted i foreningen ved at udlevere

referatet fra denne generalforsamling via ejendomsmægler for på den måde at skabe en præventiv effekt overfor evt. købere, som måtte have korttidsudlejning som hovedårsag for anskaffelsen.

Herefter overgik generalforsamlingen til afstemning:

For forslaget stemte 14 (heraf 6 via fuldmagt)

Imod stemte 2

ingen undlod at stemme

Ad pkt 7 - Valg af formand (Nils Wang genopstiller)

Nils Wang blev genvalgt

Ad pkt 8 - Valg af 2-4 bestyrelsesmedlemmer (den nuværende bestyrelse genopstiller)

Bestyrelsen blev genvalgt

Ad pkt 9 - Valg af 1-2 suppleanter

Stine Knudtzen blev valgt som suppleant

Ad pkt 10 - Valg af administrator (Klaus Andresen genopstiller)

Klaus blev genvalgt

Ad pkt 11 - Valg af revisor (Søren Jakobsen genopstiller)

Søren blev genvalgt

12. Eventuelt

Der blev spurgt til udsugning i lejligheden og NW kunne oplyse, at udsugningskanalerne vil blive rensset af et firma den 28. april.

Der blev desuden spurgt hvor store udsugningskeglerne bør være. Svaret er ca 15 cm i diameter (se billede sidst i referatet)

Der blev spurgt til farven på facaden, når den skulle renoveres. Det har bestyrelsen ikke taget stilling til endnu.

Herefter blev generalforsamling 2025 afsluttet med tak for god ro og orden.

