

RIALTO ADVOKATER

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

RIALTOBYGNINGEN
FALKONER ALLÉ 1
DK-2000 FREDERIKSBERG

TELEFON +45 38 38 08 30
TELEFAX +45 38 38 08 40
E-MAIL adv@rialtoadvokater.dk
DIREKTE bn@rialtoadvokater.dk
BANKKONTO 4310 7625626166
CVR-nr. 74705316

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 25. august 2021, kl. 19.00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
 - Valg af formand for 1 år, idet Annelotte Mynster ønsker at udtræde. Claus Brunbjerg er villig til at overtage formandsposten.
 - Valg af bestyrelsesmedlemmer: På valg er Claus Brunbjerg Oldenburg og Siv Fonnes, der begge modtager genvalg.
 - Valg af nyt bestyrelsesmedlem, idet Janus Thousig har solgt sin lejlighed. Martin Boel, lej.62 ønsker at stille op til bestyrelsen. Valg af endnu et nyt bestyrelsesmedlem.
3. Valg af to suppleanter. Joan Klindt lej. 78 modtager genvalg. Valg af endnu en suppleant.
4. Kort gennemgang af årsberetningen for 2020 – for dem som ikke fik læst den.
5. Orientering om ny ”køreplan” for håndtering af gentagende overtrædelse af husorden, primært ved støjende adfærd, fester og høj musik,
Mulighed for at indbringe enkelte lejligheder for generalforsamling og udstede bøder på 10.000 kr. og ved gentagelse bøder på 20.000 kr., og endelig udsmidning af ejerforeningen (tvangssalg).
Vejledningen omkring håndteringen udsendes sammen med referatet af generalforsamlingen.

Ad punkt 1 – valg af dirigent

Til dirigent valgtes advokat Bjørn Nielsen, fra administrator, Rialtoadvokater, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, og at der var mødt 26 medlemmer, herunder 2 med fuldmagt.

Ad punkt 2 – valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at Annelotte Mynster ønsker at udtræde af bestyrelsen, og at Claus Brunbjerg Oldenborg ønsker at stille op til formandsposten.

Siv Fonnes er på valg, og modtager genvalg. Joan Klindt, lejl. 78 stiller op.

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om der var andre kandidater. Dette var ikke tilfældet.

Bestyrelsen består herefter af:

- Claus Brunbjerg Oldenborg (formand) – på valg i 2023
- Brenda Paustian – på valg i 2022
- Siv Fonnes – på valg i 2023
- Martin Boel – på valg i 2023
- Joan Klindt – på valg i 2023

Ad punkt 3 – valg af suppleanter

Der var nyvalg til Annelotte Mynster og Christine, lejl. 3.

Ad punkt 4 – kort gennemgang af årsberetningen 2020

Driftschef, Mikael Bork, gennemgik et par af punkterne i årsberetningen som tidligere er sendt ud til alle ejere.

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer ønskede at vide hvorfor elevatoren var gået i stykker?

SVAR: Der var tale om en defekt bremseklods.

En ejer ønskede at administrator sendte fuldmagter ud sammen med indkaldelsen.

SVAR: Det mente administrator allerede skete, men ville følge op på det.

En ejer ønskede at vide hvorledes processen var for at indhente tilbud i ejerforeningen på renoveringsopgaven?

SVAR: Den af ejerforeningen valgte rådgiver udfærdigede et projekt som blev sendt til 3 entreprenører som blev indbudt til at afgive tilbud, men kun 2 vendte tilbage. Heraf valgtes den billigste.

Der blev herefter holdt møde med bestyrelsen, og den valgte entreprenør gennemgik bygningen.

Ad punkt 5 - orientering om ny ”køreplan” for håndtering af

Driftschef Mikael Bork orienterede om baggrunden for punktet, som var en række klagesager, hvor et par beboere havde følt sig generet af støj fra naboer, både som byggestøj, men især ved høj musik. Mikael gennemgik ”konflikttrappen”, og pointerede at det var vigtigt at alle støjsager begynder med, at den som følger sig plaget af støj, banker på hos den som larmer for at bede vedkommende skrue ned for musikken. Først herefter skal bestyrelsen involveres, medmindre der er tale om samme ”støjsynder” som gentagne gange larmer.

Mikael gav også udtryk for, at støjgener er meget individuelt. Det som for den ene ejer er meget generende støj, er ikke nødvendigvis så generende for andre. Det er de klare og grove overtrædelser i husordenen vi skal til livs – ikke de tilfælde hvor en fodboldkamp måske er skruet lidt højt op, eller hvor en ejer anmelder en fest på forhånd. I den forbindelse er det vigtig at understrege, at det forhold at en fest er varslet på forhånd, på ingen måde giver ejere eller lejere ret til at støjse løs.

Administrator Bjørn Nielsen redegjorde herefter for det arbejde der var gået forud for generalforsamlingen, hvor bestyrelsen for ejerforeningen, havde bedt administrator redegøre for grundlæggende regler og handlemuligheder i forbindelse med en række ejeres støjende adfærd.

Det er altid god latin, at den berørte ejer der følger sig generet af støjen, selv tager sig af det konkrete problem ved at henvende sig til den støjende nabo eller genbo. Den som føler sig generet er den nærmeste til at bedømme og vurdere generne. Det er svært at videregive viden om støj til bestyrelse eller andre.

Det næste led på konflikttrappen, er at klageren retter henvendelse til bestyrelsen som kontakter den ejer som støjer for at forsøge at få løst problemet. Herefter kan administrator sende et påkrav om at ophøre med støjen.

I lovgivningen er støj i forbindelse med ejerlejligheder, alene behandlet i 2 bestemmelser i ejerlejlighedsloven.

§ 9, som lyder:

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kr., hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse

§ 10, som lyder:

Ejerforeningen kan ekskludere en ejer, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i særdeles grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen.

Begge dele kræver at en generalforsamling tager stilling til båd bod og eksklusion med kvalificeret flertal (2/3), og det kræver også at regler omkring støj fremgår af husordenen, men det er jo på plads.

Eksklusionen skal så følges op af en retssag senest 6 uger efter beslutningen, men bemærk at der alene er tale om eksklusion af ejeren – ikke tvangssalg af lejligheden.

Hvis der er lejere der optræder i strid med reglerne, er der en regel i § 11 om at ejerforeningen kan gå direkte efter lejer, og ikke skal via ejer først.

Det er vigtigt at understrege, at bestemmelserne i ejerlejlighedsloven ovenfor er meget nye – under 1 år gamle, og det vil sige at der er endnu ikke kommet retspraksis der viser hvor grænserne for hvornår loven kan tages i brug, går.

Der er i Ordensbekendtgørelsen mulighed for at politiet griber ind i det konkrete og aktuelle støjproblem, men de kan kun få musikken slukket, og det løser selvfølgelig ikke noget på den lange bane.

Det er grundlæggende helt afgørende for at en sag mod en støjende ejer/lejer kan gennemføres, at bestyrelsen eller de berørte ejere, fører en logbog over hændelserne med dato, tidspunkt, varighed og arten af støj (musik, byggestøj, fest, barnegråd osv.). Gerne også med videooptagelser hvor man kan se hvilken lejlighed der er tale om, høre støjen og se et tidspunkt for støjen.

Det er vigtigt at forstå, at støj fra igangværende byggesager behandles mere lempeligt end støj fra fest og musik, ud fra en betragtning om, at byggestøj i mange tilfælde vil være nødvendigt, hvilket festmusik ikke er. Det kan have en vis betydning at en ejer har varslet en fest, men det kan selvfølgelig ikke ske hver weekend, og det kan på ingen måde opfattes som om at man så bare kan larme. Et varsel giver ikke frit lejde til at støje.

Afslutningsvist bør alle i aften forstå, at der skal rigtigt meget til før støj kan medføre bod, endsige eksklusion – det viser de tidligere sager der har været. Der skal være tale om særdeles grov, gentagen støj, hvor flere påkrav fra administrator og/eller bestyrelse ikke hjælper overhovedet.

Bestyrelsen havde på baggrund af administrators input, lavet et udkast til en køreplan for sager om støjgener, som skal drøftes i bestyrelsen, hvorefter alle ejere orienteres.

Dirigenten gav herefter ordet frit.

En ejer foreslog, at flere ejere sammen ringede på døren til den som støjer, så det ikke kun er den berørte der føler sig generet.

Flere ejere gav udtryk for, at flere sociale arrangementer kunne hjælpe på dialogen og den gensidige respekt for hinanden i ejerforeningen.

En ejer foreslog et konfliktråd.

En ejer mente at det var meget vigtigt at byggearbejder blev varslet, og gerne med en tidsplan for byggeriet.

Der var lidt divergerende synspunkter om hvorvidt corona havde medført flere eller færre støjgener.

Flere ejere mente at lejere udgjorde det største problem.

Da dagsordenen herefter var udtømt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og ønskede god sommer.

Som formand:

Som dirigent:

Nærværende referat er underskrevet med Nemid (Penneo) jf. vedhæftede påtegning.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Bjørn Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-101551587282

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-09-30 11:14:08 UTC

NEM ID 

Claus Brunbjerg Oldenburg

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-803979254891

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-09-30 11:57:10 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 280C1-CTXQN-LBN6I-HJZTX-GGHIU-NYL44

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>