

# RIALTO ADVOKATER

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)  
ANNE-HELENE BAGENKOP (L)

---

ARNE GYES (H)

---

I kontorfællesskab med  
BJØRN NIELSEN

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON + 45 38 38 08 30 · TELEFAX +45 38 38 08 40

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 9. april 2013 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10

i Huset 111C, Jagtvej 111C med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2012 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2013, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne uændret. Endvidere foreslår bestyrelsen, at der opkræves yderligere kr. 400.000 i ekstraordinær bidrag (opsparing til fjernvarme), der således opkræves i yderligere 8 mdr. f.t 1/7-2013 - 28/2-2014. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Forslag.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er:  
Jesper Nørrelund - modtager genvalg.  
Mark Holm - modtager ikke genvalg.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

### Ad pkt. 1

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at 18 af foreningens medlemmer var til stede.

**Ad pkt. 2**

Formanden, Mikael Bork, aflagde beretning, der vedhæftes referatet. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Advokat Henrik Oehlenschlæger gennemgik årsregnskabet.

Årsregnskabet godkendtes, idet det blev besluttet at overføre årets resultat i ny regning, således at medlemmernes tilgodehavende i foreningen herefter andrager godt kr. 118.000,00.

**Ad pkt. 3**

Henrik Oehlenschlæger gennemgik budgetforslaget. Forslaget om, at fællesudgifterne fastsattes uændret blev vedtaget enstemmigt. Forslaget om at fortsætte særøpkrævningen i yderligere 8 måneder til finansiering af udgiften til etablering af fjernvarme drøftedes. Mikael Bork oplyste på forespørgsel, at udgiften efter foretaget udbud inklusive hensættelse til uforudsete udgifter af foreningens tekniske rådgiver var ansat til 1.007.000,00. Han redegjorde for, at bestyrelsen havde besluttet ikke at gennemføre et skrabet projekt, selv om man var omkostningsbevidst. Det indebar bl.a. at foreningen fik fjernet den gamle oliebeholder og de to oliefyr, der henstod i kælderen i stedet for blot at lade disse installationer være med den risiko det kunne medføre for senere udgifter til nedtagning og fjernelse. Efter denne redegørelse tilsluttede forsamlingen sig forslaget om at fortsætte med ekstraopkrævningen, som foreslået, dvs. til og med februar 2014.

Et medlem bad om, at rækkefølgen for udgiftsposterne i henholdsvis budget og regnskab blev ensartet af hensyn til overskueligheden. Administrator lovede, at sørge herfor.

**Ad pkt. 4**

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

**Ad pkt. 5**

Formanden Mikael Bork oplyste, at der ikke var aktuelle planer udover at skifte oliefyret ud til fjernvarme.

**Ad pkt. 6**

Til bestyrelsen genvalgtes Jesper Nørrelund, 10, 1. nr. 66, medens Morten Østergaard, 6, 5. nr. 24 nyvalgtes.

**Ad pkt. 7**

Til suppleanter valgtes Joan Klindt, 10, 4. nr. 78 og Janus Thousig, 6, 2. nr. 12.

**Ad pkt. 8**

Revisor genvalgtes.

**Ad pkt. 9**

Der fremkom ikke væsentlige bemærkninger til eventuelt.

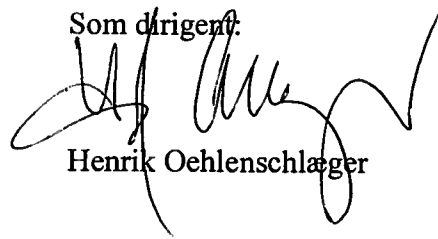
Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hvorefter generalforsamlingen hævedes.

Som formand:



Mikael Bork

Som dirigent:



Henrik Oehlenschläger

## **Formandens årsberetning 2012.**

### **Den ordinære drift.**

År 2012 blev et år, som forløb nogenlunde som vi havde planlagt det. Årets driftsresultat blev et lille underskud på -11.680 kr., hvilket er nogenlunde som forventet, ud fra de beslutninger som vi traf i løbet af året. Vores kassebeholdning er nu på 118.267 kr.

Der er i årets løb brugt 187.251 kr. på vedligeholdelse og reparation. Den største post er til et lille projekt med udskiftning af 3 kældervinduer og nogle mindre reparationer på 6. sal til i alt ca. 60.000 kr. Da vi valgte at gennemføre dette projekt vidste vi godt, at vi ville overskride budgettet lidt. Viceværterne får snart malet væggene omkring de tre nye vinduer, så det kan komme til at se pænt ud.

Som vanligt har en af de større udgiftsposter været til VVS på ca. 75.000 kr., her kan nævnes at vi fik rensset og repareret tagrenden mod gaden, skiftet noget faldstamme, skiftet 2 radiatorer, samt nogle mindre ting med stophaner og vandmålere, endeligt så gik vores varmtvands pumpe i kælderen i stykker i november.

Ellers har varmeanlægget kørt godt og stabilt vinteren igennem, der har slet ikke været nogen driftstop efter et par nedlukninger i oktober, hvilket er godt klaret af det gamle centralvarme anlæg.

Der har i årets løb kun været et enkelt indbrud, som formanden kender til. Vi har været forskånet for større forsikringsskader.

Vi skiftede i 2012 El-leverandør og fik én måneds gratis strøm og har herefter købt el til spotpris (markedsprisen) i stedet for til fast pris. Det har vist sig at være en god løsning og har skønnet givet en besparelse på 10.000 kr. Tak til Johan som stod for skiftet.

Selv om jeg også for et år siden skrev om det lukkede plejehjem i Gormsgade 12, så er det stadig et år senere uafklaret, hvad der skal ske med bygningen og hvad den skal anvendes til.

Vi har i 2012 forsøgt at få ændret vores tinglyste "aftale" med vores nabo FSB, om at de skal udføre alt vedligeholdelse/renholdelse i gården, pasning af planter og renholdelse af P-kælder. Vi mener, at vi betaler alt for meget i forhold til, hvad der bliver lavet. Trods ihærdig indsats, så afventer vi stadig nyt i sagen fra Københavns Kommune, som skal se på "aftalen". "Aftalen" blev tinglyst helt tilbage, da ejendommen blev bygget. På daværende tidspunkt var arbejds løn en biting. Det er det ikke mere. Vi betaler ca. 57.000 kr. i løn til naboejendommens vicevært for det arbejde, som han udfører med renholdelse af gården, pasning af planter i gården og renholdelse af P-kælderen. Sagen kører videre i 2013.

Vi har haft en enkelt lejlighed, som gik på tvangsauktion i 2012, hvilket vi havde set komme, så vi afsatte 35.000 kr. til tab, som dog "kun" blev på 31.400 kr.

Der har i årets løb været 5 ejerskifter i ejendommen, så vores lejligheder kan altså sælges på boligmarkedet, hvor det ser ud til at priserne igen er svagt stigende.

Sidste år vedtog vi opsparing til fjernvarme. Opsparingen er forløbet som planlagt, så vi med de næste to afdrag pr. 1. maj og 1. juni har sparet de planlagte 600.000 kr. op. Vi har sidst på året og i starten af 2013 fået valgt vores rådgiver, som har udarbejdet et projekt, som har været i udbud. Resultatet af udbuddet viser, at vi skal bruge ca. 1.000.000 kr. i alt for en optimal løsning, så vi skal bruge lidt flere penge, men mere om det under næste punkt.

Husk at man på vores hjemmeside [www.gormsgade.net](http://www.gormsgade.net) kan læse om ejendommen, se årsberetninger, regnskaber, vedtægter, husorden, energimærke, mail til formanden og meget mere.

Jeg har igen i år været godt tilfreds med vores administrator og Lene Ploug, som er vores faste kontaktperson hos administrator. Jeg vil gerne sige tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb. Også tak til viceværterne, som har lavet et stort stykke arbejde med at male brystningerne fra stueetagen til 2. sal, (27 stk. malet 2 gange), samt hjulpet beboerne i stueetagen med at få givet træterrasserne en afrensning og en gang træbeskyttelse.

### **Projektet med nye døre stuen til 2. sal.**

Der bliver lavet 1 års gennemgang af dørene her sidst i april 2013.

### **Økonomisk overblik.**

Med årets underskud kom vores egenkapital ned på 118.267 kr. Det er bestyrelsens tanke at anvende en del af disse penge til fjernvarmeprojektet. Da resten af udgiften til fjernvarme foreslås finansieret ved en fortsat ekstraopkrævning til og med 010214, så har vi valgt ikke at forhøje fællesudgifterne i år.

Det lån på 5.300.000 som vi optog den 010707 til renovering af gården, dækket over parkeringskælderens og parkeringskælderens, var pr. 31-12-2011 nedbragt til 5.149.566 kr. Vi vedtog sidste år, at det var muligt at indfri sin del af dette lån, det har 39 lejligheder benyttet sig af, så den samlede gæld på dette lån pr. 311212 nu var nede på 2.593.738 kr.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og til altaner/terrasser er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud af 71 af 87 lejligheder og restgælden for de sidste 16 lejligheder er pr. 31-12-2011 på 511.101 kr.

For altaner/terrassers vedkommende (30 årigt) har 55 af 72 lejligheder (6. sal er ikke med på denne udgift) betalt lånet ud og restgælden for de sidste 17 lejligheder er pr. 31-12-2011 på 784.390 kr. Den samlede gæld ud af de ca. 12 millioner, som vi brugte, er nu på 1.295.491 kr.

Selv om jeg er aktionær i Danske Bank, så kan jeg nu godt grine af den rente indtægt, som banken går glip af, fordi de har sat renten på vores lå så højt, at alle der har haft mulighed for det har omlagt deres lån til billigere realkreditlån. Endnu en gang vil jeg opfordre de ejere, som stadig har disse dyre lån til at betale lånet ud og få dem omlagt til realkredit. Det kræver selvfølgelig, at man har økonomisk mulighed for dette.

Jeg er rigtig glad for den store nedbringelse der har været af gælden på vores fælleslån, hvilket er medvirkende til at vi har styr på vores økonomi.

*Formanden*