

RIALTO ADVOKATER

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

HENRIK OEHLenschLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)

I kontorfællesskab med
BJØRN NIELSEN

j.nr. 600210 HO/mh

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 5. april 2017 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2016 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2017, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne uændret. Endvidere forslår bestyrelsen, at der opkræves kr. 300.000 i ekstraordinært bidrag til opsparing *), der opkræves over 12 mdr. fra 1. maj 2017. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
5. Forslag. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 5 samt tilføjelse af ny § 7 A, jf. vedlagte bilag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er: Joan Margot Klindt, der modtager genvalg. Herudover skal vælges yderligere et bestyrelsesmedlem. Claus Brunbjerg Oldenborg er villig til valg.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet han konstaterede, at 15 af foreningens medlemmer var mødt. Han oplyste, at det efter vedtægterne, for at vedtage vedtægtsændringer, var en forudsætning, at 2/3 af de stemmeberettigede stemte for forslaget. Da der ikke var mødt 2/3 af foreningens medlemmer, kunne forslaget ikke endeligt vedtages på denne generalforsamling, men skulle vedtages på en ny generalforsamling, hvor vedtagelsen kunne gennemføres med 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange der var mødt.

Ad pkt. 2

Efter aftale med formanden aflagde Mikael Bork bestyrelsens beretning, der vedhæftes referatet. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen. Henrik Oehlenschläger gennemgik årsregnskabet, der havde resulteret i et mindre underskud, hvilket skyldtes den i beretningen omtalte udgift til udskiftning af cirkulationspumpen, hvilken udskiftning til gengæld havde medført, at problemet med, at nogle lejligheder havde en dårlig varmtvandsforsyning var blevet udbedret.

Årsregnskabet blev godkendt af forsamling.



Ad pkt. 3 og 4

Det blev besluttet at behandle punkterne sammen. Mikael Bork og Henrik Oehlenschläger gennemgik sammen budgettet for forsamlingen. Mikael Bork oplyste, at bestyrelsen påtænker at opsætte isolering på den del af gavlen, hvor den nye bygning, som FSB opfører, ikke dækker gavlen i samme omfang, som det gamle plejehjem gjorde, inden det blev revet ned. Det drejer sig om ca. 2 m i 6 etagers højde.

Henrik Oehlenschläger oplyser, at han ikke betragtede det som en forbedring, der skulle særskilt vedtages af generalforsamlingen, idet der i realiteten blot var tale om, at de tidligere isoleringsforhold blev genoprettet efter nedrivning af plejehjemmet. Mikael Bork oplyste, at der ikke var andre større vedligeholdelsesarbejder under overvejelse, men, at bestyrelsen, som oplyst i beretningen, påregnede i løbet af 2019 at begynde at tage skridt til renovering af facaden mod Gormsgade, som blev renoveret sidst for 20 år siden. Budgettet, herunder særopkrævningen til henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse blev vedtaget af forsamlingen.

Ad pkt. 5

Forslaget om ændring af vedtægterne, således at der fremover kan ske indkaldelse til generalforsamlinger via mail og hjemmeside, blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen. Dirigenten konstaterede, at der ikke var tilstrækkelig mange til stede, som nævnt indledningsvis, til at foretage vedtagelsen endeligt. Bestyrelsen vil vurdere, om emnet kan "bære" en ekstraordinær generalforsamling, eller om det blot er således, at man skal vedtage forslaget endeligt på næste års generalforsamling.

Ad pkt. 6

Til bestyrelsen genvalgte Joan Margot Klindt, medens Claus Brunbjerg Oldenborg, der tillige havde været suppleant, blev nyvalgt.

Ad pkt. 7

Til suppleanter valgtes Adnan Sircic og Daniel Nygaard Jensen.

Ad pkt. 8

Revisor genvalgte.

Ad pkt. 9

Et par medlemmer beklagede sig over, at nogle af foreningens medlemmer ryger i opgangene. De pegede på, at det ikke var tilstrækkeligt, når det i husordenen var anført, at der ikke måtte ryges i elevatorer eller vaskeri, men at det burde gælde samtlige fællesarealer. Bestyrelsen oplyste, at de faktisk havde vedtaget et forbud mod at ryge på fællesarealerne, men at de blot endnu ikke havde fået FSB til at til-



træde forslaget til ny husorden. Bestyrelsen oplyste, at en ny husorden snarest vil blive udsendt, og at det selvfølgelig ikke er acceptabelt, at der ryges på fællesarealerne til gene for de øvrige beboere.

FSB's nye byggeri, hvor plejehjemmet havde ligget, blev drøftet. Der var herefter ikke yderligere til dagsordenen, hvorefter dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen hævedes.

Som dirigent:

Som formand:

Henrik Oehlenschläger

Annelotte Mynster

Nærværende referat er underskrevet med NemID, jf. vedhæftede påtegning.



Årsberetning 2016 for E/F Gormsgade 6-10

Den ordinære drift.

Ikke fordi jeg vil starte med regnskabet, men det med økonomien er jo meget vigtigt, så der vil allerede her komme en del tal. Selve regnskabet gennemgås under næste punkt.

År 2016 blev et år, som forløb nogenlunde som vi havde planlagt det mht. budgettet. Årets driftsresultat blev et lille underskud på 14.184 kr. Vores "kassebeholdning" er således faldet lidt og er nu nede på 158.050 kr., penge som foreningen skylder medlemmerne.

Der er i årets løb brugt 275.225 kr. på vedligeholdelse og reparation i ejendommen, hvilket er noget lidt mere end de 250.000 vi havde budgetteret med.

I bestyrelsen valgte vi i efteråret, at få lavet en styring af det varme brugsvand med nogle nye ventiler, og det var naturligt i samme hug at få udskiftet alle stopventiler på stigestrengene, når nu vandrørene alligevel var skruet fra hinanden. Dette arbejde fik vi udført til fast tilbudspris på ca. 100.000 kr. Det var håbet, at arbejdet også ville løse nogle problemer der var med cirkulationen af det varme brugsvand. Det viste det sig ikke helt at gøre, så efter at have undersøgt, hvad der så måske kunne løse problemet, så prøvede vi at udskifte cirkulationspumpen til en kraftigere model. Det virkede og løste de problemer, der havde været over lang tid med at nogle "stakke" af lejligheder havde dårlig varmvands forsyning. Godt at problemet endelig blev løst. De ekstra 24.000 kr. til udskiftningen af pumpen var således godt givet ud. De sidste 24.000 var så også lige den udgift vi ikke havde regnet med, som gjorde at vi brugte mere end budgetteret på vedligeholdelsen.

Som vanligt er den største udgiftspost til VVS-arbejde på ca. 211.000 kr. (inc. ovenstående arbejde). Derudover er der udskiftet 2 radiatorer og nogle radiatorventiler, et stykke hovedvandrør i kælderen, samt lidt stigestreng ad to omgange. Derudover div. sædvanlige småreparationer.

Det nye fjernvarmeanlæg har kørt problemfrit. De driftstop vi har haft skyldes planlagte nedlukninger på grund af reparation, og i et tilfælde problemer, som lå uden for vores ejendom, idet det var HOFOR der havde problemer. Viceværterne er blevet klogere på driften af det nye anlæg, særligt at vi skal holde øje med, at der er tryk og vand nok på trykholdestationen.

Det var igen en mild fyringssæson. Vores samlede fjernvarmeudgift til opvarmning af brugsvand og varme var på 493.088 kr. mod 481.290 kr. sidste år. En varmeudgift der stadig ligger ca. 350.000 kr. lavere end da vi fyrede med olie. Langt de fleste har da også fået penge tilbage i varmeregnskabet. Investeringen i fjernvarmeanlægget har således allerede nu tjent sig hjem på bare 3 år.

På et par bestyrelsesmøder har vi drøftet korttidsudlejning/hoteludlejning af lejligheder (AirBnB) som det vist hedder. Vi har fået klarlagt, at vi kan forbyde det, hvis vi ønsker det, idet der står i vores vedtægter, at man ikke må drive erhverv i sin lejlighed uden tilladelse. Da bestyrelsen ikke har hørt om de store problemer med udlejningen, så var der i bestyrelsen ikke stemning for et forbud. Men det skal indskærpes for dem der udlejer, at husordenen skal overholdes ved udlejning, særligt omkring støj og bortskaffelse af affald. Bestyrelsen fandt, at der kunne gives forbud til enkelte lejligheder, hvis de ikke formåede at få deres lejere til at overholde husordenen.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til. Vi har også været forskånet for vandskader.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2016, og priserne på lejlighederne er igen steget pænt hen over året.

Der har i årets løb været 9 ejerskifter i ejendommen, heraf to familiehandler. (samme antal som i 2015)

Husk at man på vores hjemmeside www.gormsgade.net kan læse om ejendommen, se årsberetninger, regnskaber, vedtægter, husorden, energimærke, tegninger af ejendommen, mail til driftschefen 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. Christiane Gam og Søren Dalby Madsen er flyttet, så der har igen været lidt udskiftning i bestyrelsen, men vi har stadig en bestyrelse af fornuftige folk, som driftschefen kan sparre med.

Også viceværterne skal have tak for indsatsen i årets løb. Husk at man gerne må give viceværterne en mail, SMS, et opkald, eller seddel med oplysninger om ting der er i uorden eller trænger til at blive lavet. Gerne med en nærmere lille forklaring, der kan være en stor hjælp til os til at løse et problem.

Situationen med FSB omkring nedrivningen af plejehjemmet og opførelsen af ”Bryggergården” på grunden er fortsat uændret. Vi får ingen eller dårlig information af FSB. De trækker stadig alt omkring reparation af skaderne på vores ejendom i langdrag. Vi har gjort flere tiltag for selv at presse på, men hver gang går det i stå, inden der kommer noget konkret ud af det. Stadig meget frustrerende. Der er pt. gang i kommunikation om problemerne, men det går stadig meget trægt for FSB at svare på noget konkret og få dem til at sætte noget i gang. Vi har virkelig haft mange overvejelser inde over for at forsøge at løse problemerne, men FSB bliver ved med at glide af.

Driftschefen og formanden var med til første spadestik da byggeriet af ”Bryggergården” blev startet. Vi fik fremlagt vores problemer for FSB’s direktør og for teknik- og miljøborgmester Morten Kabell, som dog gled temmelig glatte af på vores problemer. Det var lidt skræmmende at se at chefen for tilsynsmyndigheden (Morten Kabell) i vores konflikt med FSB var på fornavn og kram med hele bestyrelsen i FSB, hvilket kan forklare Københavns Kommunes manglende indgriben i sagen på vores henvendelser.

Økonomisk overblik.

Med årets underskud kom vores ”egenkapital” ned på 158.050 kr. Penge som foreningens medlemmer har til gode, men også penge, som bestyrelsen har som en buffer til uforudsete udgifter. Vores ekstraopkrævning var pr. 010516 oppe på 260.000 kr. Der er frem til 311216 opkrævet yderligere 200.000 kr., så vi pr. 311216 havde sparet 460.000 kr. op, når opkrævningen slutter den 010517 er der kommet yderligere 100.000 kr. ind, så vi er oppe på 560.000 kr. i opsparing.

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 i 2012, at det var muligt at indfri sin del af dette lån, det benyttede 39 lejligheder sig af, og i løbet af 2013 var der yderligere 6 lejligheder (typisk ved ejerskifte) som har betalt lånet ud. I 2014 har yderligere 3 lejligheder betalt lånet ud, og i 2015 har yderligere 4 lejligheder betalt lånet ud. I 2016 har 2 lejligheder betalt lånet ud. Der er også blevet betalt af på lånet, så den samlede gæld på dette lån var pr. 311216 nede på 1.600.600 kr.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og til altaner/terrasser, er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud pr. 311215, således at gælden nu er på 0,00 kr.

For altaner/terrassers vedkommende (30 årigt) har 63 af 72 lejligheder (6. sal er ikke med på denne udgift) betalt lånet ud og restgælden for de sidste 9 lejligheder er pr. 31-12-2016 på 418.199 kr.

Gælden på de tre fælleslån (nu kun 2 lån) er således nu kun på 2.018.799 kr., så i 2016 er der betalt 173.244 kr. af på gælden. Ved udgangen af 2007 var gælden oppe på ca. 9.000.000 kr., så det er en god udvikling.

Endnu en gang vil jeg opfordre de ejere, som stadig har de relative dyre banklån til at betale lånet ud og få dem omlagt til realkredit. Det kræver selvfølgelig, at man har økonomisk mulighed for det.

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.

Dette var min første generalforsamling, hvor jeg har fungeret som driftschef i et helt år. Jeg syntes selv at det kører godt og fornuftigt, og det håber jeg også at foreningens medlemmer gør. Husk at man altid kan skrive til mig med forslag og kritik. Det vil så blive taget op med bestyrelsen.

Driftschefen