

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

Torsdag den 15. marts 2012 kl. kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 i lokalerne i Huset, Jagtvej 111C med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2011 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2012, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 5% fra 1. maj 2012 samt opkrævning af ekstraordinær bidrag, kr. 600.000,00 (opsparing til fjernvarme), der opkræves over 14 mdr., f.t. 1/5 2012 - 30/06-2013. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Bestyrelsen stiller forslag om, at medlemmerne kan indfri deres andel af det fælleslån, ejerforeningen optog i 2007 på opr. Kr. 5.300.000,00.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er:
Formand Mikael Bork.
Annelotte Mynster
Morten Østergaard.
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 16 af foreningens medlemmer var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad pkt. 2

Formanden, Mikael Bork, aflagde beretning, der vedhæftes referatet. Advokat Henrik Oehlenschlæger gennemgik årsregnskabet.

Det blev oplyst, at de i regnskabet anførte kr. 52.677 i restance vedrører en lejlighed, over hvilken der er begæret tvangsauktion. Foreningen må påregne et tab herved, hvilket der er taget højde for i



budgettet for 2012. Formanden oplyste i øvrigt, at bestyrelsen foreslår årets resultat henlagt, således at der er lidt likviditet i foreningen.

Årsregnskabet godkendtes, idet det blev besluttet at overføre årets resultat til ny regning, således at medlemmernes tilgodehavende i foreningen nu andrager ca. kr. 130.000,00.

Ad pkt. 3

Mikael Bork gennemgik budgetforslaget. Forslaget om, at der skulle ske en forhøjelse af fællesudgifterne med 5 % den 1. maj 2012 blev vedtaget enstemmigt. Forslaget om at meropkræve kr. 600.000,00 over 14 måneder til finansiering af udgiften til omlægning af oliefyret til fjernvarme blev ligeledes vedtaget enstemmigt. Et medlem spurgte, om udgiften kunne fordeles over en længere periode. Mikael Bork oplyste, at han nødig ville have to yderligere fyringssæsoner med oliefyret af hensyn til risikoen for, at det ville kræve pludselige dyre tiltag i en kold periode, hvilken forklaring forsamlingen accepterede.

Ad pkt. 4

Bestyrelsens forslag om, at medlemmerne fremover skal have mulighed for (men ikke pligt til) at indfri deres andel i fælleslånet på opr. 5.300.000,00 blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5

Formanden oplyste, at der ikke var andre planer om større vedligeholdelsesarbejder, end fjernvarmeprojektet. Hvis der inden for budgettet blev råd til det, ville han foranledige udskiftet tre vinduer i lyskasser, da rammerne var meget rustne.

Ad pkt. 6

Til bestyrelsen valgtes henholdsvis genvalgtes Johann Mogensen, Mikael Bork og Annelotte Mynster. Bestyrelsen består herudover af Jesper Nørrelund og Mark Holm, der er på valg i 2013.

Ad pkt. 7

Til suppleanter valgtes Morten Østergaard og Joan Margot Klindt.

Ad pkt. 8

Revisor genvalgtes.



Ad pkt. 9

Under eventuelt oplyste Johann Mogensen, at han for bestyrelsen havde undersøgt om foreningen kunne opnå fordele ved at skifte el-leverandør. I forhold til den nuværende leverandør ville der kunne opnås besparelser og foreningen ville derfor skifte leverandør. Bestyrelsen ville udsende tilbud til de enkelte ejere, der herefter individuelt kunne beslutte om de også ville skifte.

Mikael Bork redegjorde for forhandlingerne med Københavns kommune om at få ændret den gamle tinglyste aftale om, at FSB skulle stå for ren- og vedligeholdelse af gårdanlægget. Han oplyste at bestyrelsen igennem en årrække havde været utilfredse med og klaget over såvel kvalitet som udgift overfor FSB.

Ingen yderligere ønskede ordet.

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

Som formand:

Som dirigent:

Mikael Bork

Henrik Oehlenschläger



Formandens årsberetning 2011.

Den ordinære drift.

År 2011 blev igen et år, hvor vi forsøgte at holde meget igen med udgifterne til drift og vedligeholdelse af ejendommen. Vi fik gennemført projektet med nye døre fra stuen til 2. sal – men mere herom senere. Årets driftsresultat blev et overskud på 104.259 kr., hvilket er noget bedre end forventet. Det skyldes at vi kun har lavet det absolut mest nødvendige i den ordinære vedligeholdelse. Vores kassebeholdning er nu på 129.947 kr.

Jeg er i år lige nød til at slå en ting fast. I løbet af 2011 har en ukendt person oprettet flere profiler i mit navn, stilling og delvis adresse på div. debat fora på internettet, og skrevet stærkt racistiske ytringer og holdninger til samfundet, som jeg absolut ikke deler. Så hvis nogen skulle falde over noget sådan mærkeligt, som jeg skulle have skrevet på internettet, så er det absolut et falsum. Ikke nogen særlig behagelig oplevelse for mig.

Der er i årets løb kun brugt 102.079 kr. på vedligeholdelse og reparation. Den største post er som vanligt VVS med 47.363 kr. Vi gennemførte i januar en reparation af et større vandrør, som har afventet et par år, en udgift på ca. 20.000 kr. Varmeanlægget har kørt godt og stabilt vinteren igennem, der har slet ikke været nogen driftstop, hvilket er godt klaret af det gamle centralvarme anlæg.

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

Ved det kraftige skybrud i juli fik vi lidt vand i kælderen og P-kælderen, mens der stod ½ meter vand i fyrkælderen, som ligger lavere end kælderen. Heldigvis var begge viceværter hjemme og sammen med Johan fra bestyrelsen vandt vi kampen mod vandmasserne. Der skete begrænset skade i fyrkælderen, og det kostede godt 9.000 kr. at udbedre skaderne, som forsikringen betalte. Vores ejendom er rimelig modstandsdygtig over for skybrud, og vi slap langt bedre fra de ekstreme forhold end andre ejendomme i området.

Husk at hvis man stiller noget på gulvet i sit kælderrum, så dækker ens forsikring normalt ikke vandskade, medmindre tingene har været hævet 10 cm over gulvet. Normalt vil der ved oversvømmelse kun komme max 1-2 cm vand i den øvre del af kælderen, da vandet vil løbe i afløb og videre ud i P-kælder og nedre del af kælderen (P-kælder). Så det er en rigtig dårlig idé at stille papkasser med bøger/fotos eller møbler med træben direkte på gulvet i kælderen. Normalt vil man være sikret, hvis tingene er hævet et par cm over gulvet.

Københavns kommune har lukket plejehjemmet i Gormsgade 12 og det har stået tomt siden 1. april. Det er endnu uvist, hvad der kommer ind i bygningen.

Boligpriserne har igen været svagt faldende i 2011. Jeg vil opfordre alle, der stadig betaler på lånene til altaner/terrasser og til renoveringen fra 2006 om at se på deres muligheder for at få lånene indfriet og evt. lagt om til kreditforeningslån i lejligheden. Den stigende rente på banklån gør disse lån dyre (pt. 8,05 %), så der er virkelig penge at spare, hvis man har mulighed for dette. Det kan være dyrt i længden bare at betale, uden at undersøge, om der er billigere muligheder man kan bruge. Dette parallelt til det forslag der fremsættes på generalforsamlingen vedr. fælleslånet til gård- og parkeringskælder renoveringen.

Foreningens medlemmer har alle klaret krisen, og vi har i 2011 ingen tvangsauktioner haft. Der har i årets løb kun været 3 ejerskifter i ejendommen, til gengæld har der allerede været 3 her i starten af 2012.

Husk at man på vores hjemmeside www.gormsgade.net kan læse om ejendommen, se årsberetninger, regnskaber, vedtægter, husorden, energimærke, mail til formanden og meget mere.

Vi fik i 2011 revideret husordenen. Vi brugte i bestyrelsen rigtig lang tid på at finde en god formulering af punktet støj og larm. Det svære var ikke her omkring larmende fester, men var omkring støj i det daglige, hvor der er stor forskel på, hvor meget støj en enlig ældre dame laver og hvor meget støj en familie med 3 børn laver. Vi havde et par sager, som var rigtig svære at løse, hvor der var stor forskel på underbo og overbo's opfattelse af støj og stille. I skrivende stund har problemerne dog løst sig selv, da børnefamilierne er flyttet i hus.

Jeg vil igen opfordre alle til at tænke over, hvor meget, hvor ofte og hvornår man laver noget som støjer så meget at ens underboer og naboer kan høre det. I en etageejendom kan det ikke undgås at man en gang i mellem kan høre hinanden, men omvendt er det ikke rimeligt at nogen skal være plaget af støj hele tiden. Hvis man fremlejer sin lejlighed bedes man være lidt kritisk i udvælgelsen af sine lejere.

Jeg har igen i år været godt tilfreds med vores administrator og Lene Ploug, som er vores faste kontaktperson hos administrator. I bestyrelsen har vi mistet Oscar Ditlevsen, som er flyttet. 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 på 3. til 5. sal, (27 stk. malet 2 gange).

Projektet med nye døre stuen til 2. sal.

Den sidste del af projektet blev ikke sat i udbud, da vi i bestyrelsen var enige om at lade Svalevinduet, som også lavede dørene på 6. sal og 3. til 5. sal stå for arbejdet. Grunden til dette var at, ved de sidste udbud var firmaet meget billigere end nr. 2 budgiver, og hvis vi sendte arbejdet i udbud, så var der mulighed for at prisen kunne stige på grund af den store forskel op til nr. 2 budgiver. Vi aftalte i stedet for at vi kunne få udført arbejdet til 495.000 kr. mod at vi selv stod for opsættelse af brevkasser ved de nye døre.

Arbejdet blev forsinket og kom først i gang i starten af januar, men de nye døre blev hurtigt monteret. Det tog herefter nogen tid at få færdiggjort de sidste detaljer, som først bliver helt færdige i uge 13. Hvis vi havde valgt at sætte stramme tidsfrister og dagbøder på projektet, så ville det have påvirket prisen for arbejdet i opadgående retning.

Arbejdet er gennemført til den budgetterede pris.

Der mangler endnu den sidste fejl og mangel gennemgang.

Når det bliver varmere, så bliver de sorte felter på svalegangene malet grå, som det er gjort på 3. sal og opefter. Det bliver lige som sidste år malerfirmaet de gratis viceværter, som udfører arbejdet.

Økonomisk overblik.

Med årets overskud kom vores egenkapital op på 129.947 kr. Det er godt at have lidt penge i kassen til uforudsete ting, og så vi undgår renteudgifter på vores driftskonto på grund af forskydninger i udgifterne.

Der er stigende udgifter på en række områder, så vi er desværre nød til at forhøje fællesudgifterne med de foreslåede 5 %, hvilket jeg godt er klar over kan være svært for nogen i disse krisetider, men vi er nød til at føre en forsvarlig økonomisk politik, så udgifter og indtægter hænger sammen.

Det lån på 5.300.000 som vi optog den 01/07/07 til renovering af gården, dækket over parkeringskælderens og parkeringskælderens, var pr. 31-12-2011 nedbragt til 5.149.566 kr. Renten på dette lån er det sidste år steget kraftigt, nu på 7,85 %, hvilket er baggrunden for det forslag, som

fremsættes på generalforsamlingen. Hvis forslaget ikke vedtages og renten på lånet stiger yderligere i løbet af året, så kan det blive nødvendigt at forhøje fællesudgifterne yderligere.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og til altaner/terrasser er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud af 66 af 87 lejligheder og restgælden for de sidste 21 lejligheder er pr. 31-12-2011 på 947.535 kr. For altaner/terrassers vedkommende (30 årigt) har 49 af 72 lejligheder (6. sal er ikke med på denne udgift) betalt lånet ud og restgælden for de sidste 23 lejligheder er pr. 31-12-2011 på 1.110.510 kr. Den samlede gæld ud af de ca. 12 millioner, som vi brugte, er nu på 2.058.045 kr.

Jeg syntes, at vi har godt styr på økonomien, men vi er dog nød til at lave en ekstra opkrævning for at få lavet en opsparing, hvis vi skal have udskiftet det gamle centralvarmeanlæg til fjernvarme.

Formanden