

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

Tirsdag den 3. april 2018, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2017 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2018, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne uændret. Endvidere forslår bestyrelsen, at der opkræves kr. 300.000 i ekstraordinær bidrag til opsparing, der opkræves over 12 mdr. fra 1. maj 2018. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale med rådgiver om den kommende renovering af trappetårne og facaden mod gaden, hvor der skal udarbejdes et projekt til fremlæggelse på næste års generalforsamling. Endvidere ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at foretage isolering af hele gavlen (og ikke kun dele heraf, som vedtaget sidste år). Udgiften afholdes af de opsparede midler.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder, herunder undersøgelse af kloakrør i fortovet og i kælderen, renovering af faldstamme (strømpeforing) i nr. 8 samt muligt behov for et trykforøger anlæg på brugsvand.
6. Forslag. Endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 5 samt tilføjelse af ny § 7 A, jf. vedlagte bilag. Forslaget blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 5. april 2017, men ikke endeligt vedtaget.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er: Formand Annelotte Mynster, Janus Thousig samt Brenda Paustian, der alle modtager genvalg.
8. Valg af to suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.



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 11 medlemmer.

Dirigenten bemærkede, at vedr. pkt. 6, kan der stemmes om dette i dag, uanset fremmødet, idet blot 2/3 af de fremmødte skal stemme for, før forslaget er vedtaget.

Ad punkt 2 – bestyrelsens årsberetning og årsregnskab

Mikael Bork afgav på bestyrelsens vegne årsberetning, der vedlægges dette referatet.

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer ønskede at vide om Bryggerhuset snart var færdigt? Spørgsmålet havde baggrund i den kommende altanrengøring, som ikke gav meget mening, hvis der fortsat kom støv fra byggeriet. SVAR: Forsinkelsen med byggeriet, skyldtes frostvejret, men byggeriet forventes færdigt meget snart.

En ejer rejste det problem, at der var meget musikstøj fra Bryggerhuset. Dette var der flere af de tilstedeværende der var enige i. Bestyrelsen følger op på problemet, når bestyrelsen i Bryggerhuset er på plads, og gemmer alle mails vedr. støjproblemer. Lige nu er der ingen at kontakte formelt, og det giver problemer i kommunikationen mellem de 2 ejendomme. En ejer opfordrede til at ringe til politiet, hvis der er et akut problem med musikstøj.

En ejer spurgte om tilkørselsvejen fra Allersgade bliver lukket for biltrafik?
SVAR: Nej, det gør den ikke. Det er ikke muligt at gøre.

Dirigenten gennemgik regnskabet, men ingen ønskede ordet.

Beretning og regnskab blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden bemærkninger.

Ad punkt 3 – budget

Mikael Bork motiverede budgettet, især omkring udgifter til vedligeholdelse. Ejendommen står overfor følgende renoveringsopgaver:

- Udskiftning af vinduer i trappetårne
- Udskiftning af sidedøre og opgangsdøre i trappetårne.



- Gennemgang af beton og udbedring af skader
- Gennemgang af fuger i mur.
- Ny tagrende.
- Maling eller udskiftning af pladerne på svalegangene.
- Udskiftning af de resterende kældervinduer (3 stk. er blevet skiftet).
- Fugtsikring af fundament, samt udskiftning af kloakrør i fortovet.
- Låsesystem til indgangsdøre

Udgift til isolering er ca. kr. 150.000.

Det blev oplyst, at der er flere muligheder for at renovere pladerne ud til Gormsgade, og alle forslag er velkomne.

Budget blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden bemærkninger.

Ad punkt 4 – aftale med rådgiver

Bestyrelsen har behov for en rådgiver til at gennemføre projekterne under pkt. 3. Generalforsamlingen gav et klart mandat til at hyre en rådgiver.

Rådgiveren får i første omgang til opgave at udarbejde et samlet projekt, herunder udarbejde budget for projektøkonomien. Bestyrelsen forventer en udgift på ikke under 5 mio. kr. Når oplæg er udarbejdet, får ejerne mulighed for på en kommende generalforsamling, at tage stilling til projektet, hvor der vil blive fremlagt forslag til lånefinansiering, idet ejerforeningen efter bestyrelsens opfattelse haft luft i økonomien til at optage et fælleslån.

Ad punkt 5 – drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder

Mikael Bork indledte punktet med at oplyse, at der et par gange de sidste år har været lidt vandudtrængen fra den store kloakledning i forbindelse med meget kraftigt nedbør. Det er et forhold vi bør få undersøgt nærmere, særligt afledningen fra vores ejendom over i det offentlige kloaknet. Det er uforklarligt hvorledes vandet trænger ind. Det er ikke kloakken den er gal med, men TV-undersøgelse bør gennemføres.

Udgift til renovering af faldstamme er ca. kr. 100.000.

Generalforsamlingen tog punktet til efterretning uden bemærkninger.

Ad punkt 6 – forslag om vedtægtsændring

Dirigenten oplyste, at punktet lå i forlængelse af sidste års vedtagelse der var enstemmig, om at ændre vedtægtens § 5 og § 7. For detaljer henvises der til indkaldelsen med bilag.



Dirigenten gav ordet frit.

En ejer påpegede det hensigtsmæssige i, at hvis en ejer der eks. får en betalingspåmindelse, ikke reagerer på mail, skal administrator sende rykkeren pr. brev. Dette bør tilføjes § 7A, som ny linje i stk. 3. Administrator formulerer endeligt ordlyden. Ingen af de tilstedeværende var uenige i denne tilføjelse, der måtte anses for vedtaget som en redaktionel præcisering.

Ændring af vedtægten var med tilføjelsen herefter enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 7 – valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er: Formand Annelotte Mynster, Janus Thousig samt Brenda Paustian, der alle modtager genvalg.

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om der var andre kandidater. Da dette ikke var tilfældet, ansås bestyrelsen for genvalgt.

Ad punkt 8 – valg af suppleanter

Daniel Nygaard Jensen blev uden modkandidater genvalgt som suppleant. Efterfølgende generalforsamlingen, har Siv Fonnes meldt sig, således at der nu er 2 suppleanter.

Ad punkt 9 – valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad punkt 10 – eventuelt

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer konstaterede, at der ikke svar sket algefjernelse på træterrasserne sidst år. Bestyrelsen oplyste, at vejrliget havde gjort, at det ikke var muligt.

En ejer ønskede at vide, om der var andre der havde oplevet støjgener fra 6. sal. Ja, flere har oplevet det samme, især med forældrekøbslejligheder. Bestyrelsen og flere andre foreslog, at der skulle laves nogle flere fællesarrangementer for at bringe ejerne sammen, hvor støj netop også kunne drøftes med de personer der er kilder til støjen. Hvis nogle er interesserede i et fællesarrangement, så henvend jer til formanden.



Bestyrelsen mindede om bilaget der var vedlagt indkaldelsen omkring kabel-TV, hvor det er muligt at framelde sig. 3 har frameldt sig indtil videre.

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

Som formand:

Som dirigent:

Annelotte Mynster

Bjørn Nielsen

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



Årsberetning 2017 for E/F Gormsgade 6-10

Den ordinære drift.

Jeg vil lige starte med årets resultat, selv om vi først skal gennemgå regnskabet senere, men det med økonomien er jo meget vigtigt, så der vil allerede her komme en del tal, som vil blive uddybet under gennemgangen af regnskabet.

År 2017 blev et år, som ikke helt forløb som vi havde planlagt det mht. budgettet. Årets driftsresultat blev et stort overskud på hele 216.698 kr. Vores "kassebeholdning" er således steget og er nu på 374.747 kr., penge som foreningen skylder medlemmerne.

Der er i årets løb kun brugt 130.187 kr. på vedligeholdelse og reparation i ejendommen, hvilket skyldes, at det ikke har været muligt for os at gennemføre nogle af de planlagte projekter, men mere herom senere.

På sidste års generalforsamling vedtog vi at isolere en del af gavlmuren, som var blevet blottet efter nedrivningen af plejehjemmet og opførelsen af "Bryggerhuset". Men da byggeriet af "Bryggerhuset" var stærkt forsinket, så var det område, som vi skulle isolere op til simpelthen ikke blevet færdig inden her i februar 2018. Endvidere viste det sig, mere besværligt end ventet at lave isolering af gavlen, idet det krævede et projekt, som først skal myndighedsgodkendes. Der vil på denne generalforsamling under punkt 3 blive fremsat forslag om at udvide isoleringsprojektet til hele gavlen, men mere herom under punkt 3.

I vedligeholdelsen er der stort set kun blevet brugt penge på absolut påkrævet reparation, mens alle de ting, som vi kunne have lavet (af ikke hastende karakter) er udsat. Deraf det lave forbrug. På sidste års generalforsamling omtalte jeg, at jeg forventede en udgift på reparation af kloakrør i fortovet, idet nogle brosten ved kantstenen var sunket ned. Jeg tog dog lige chancen først og skrev om problemet til Københavns Kommune, og sandelig om ikke kommunen fandt ud af, at det ikke var vores afvandingsrør der var problemet, så kommunen kom klarede det hele for os, så det var lige 50.000 kr. sparet.

Som vanligt er den største udgiftspost til VVS-arbejde på ca. 79.000 kr. Der er udskiftet 4 radiatorer og nogle radiatorventiler, og derudover div. sædvanlige småreparationer på vandmålere, vandrør og stophaner. I elevatorerne er loftlyset også blevet udskiftet i nr. 6 og nr. 10 elevatoren. Det blev udskiftet i nr. 8 i 2016.

Vores 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.

Det var igen en mild fyringssæson. Vores samlede fjernvarmeudgift til opvarmning af brugsvand og varme var på 542.000 kr. mod 493.088 kr. sidste år. Så vores beslutning for godt 1½ år siden om at hæve komforttemperaturen med 3 grader har kostet lidt, men til gengæld har der ingen klager været over at beboere ikke kunne opvarme deres lejlighed nok. En varmeudgift der stadig ligger ca. 300.000 kr. lavere end da vi fyrede med olie. Langt de fleste har da også fået penge tilbage i varmeregnskabet. Investeringen i fjernvarmeanlægget er nu tjent hjem og begynder nu at være en økonomisk gevinst for vores beboere.

Vi har det sidste års tid været vældigt udfordret på affaldsområdet, da Københavns Kommune udliciterer til højre og venstre, og det er helt sikker, at den ene ikke ved hvad den anden laver, f. eks. så fik vi en ny ordning med 600 l containere, men de havde glemt at sætte nogen til at tømme dem. Det samme skete, da vi fik biocontainere. Hvis den private vognmand, der har vundet

licitationen på en opgave kan springe en tømning over, så er det penge lige ned i lommen på vognmanden.

Der har derfor det sidste års tid ofte været kaos ude i containergården. Da FSB samtidigt ikke har haft nogen fast vicevært (det er deres vicevært som får løn for alt oprydning og rengøring i gården, og vi betaler halvdelen af hans løn for dette) så har situationen ofte været kaotisk. Efter mange klager, samt kontakter og møder med kommunen, så tror jeg nu at vi her pr. februar 2018 endelig har fået det hele til at køre godt. FSB har nu også fået ansat en fast vicevært igen pr. 15. februar 2018.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til. Vi har haft et par mindre vandskader, som ikke har været omfattet af forsikringen. Husk nu en gang imellem at kontrollere, at det ikke drypper inde i køkkenskabet ved vandmålere og stophaner. Forsikringen dækker ikke dryppende skader, men kun pludseligt opståede skader.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2016, og priserne på lejlighederne er igen steget lidt.

Der har i årets løb været 12 ejerskifter i ejendommen, heraf 4 familiehandler. Det er mit indtryk, at det ikke er svært at sælge lejligheder i vores ejendom.

Vores hjemmeside www.gormsgade.net har desværre været nede i nogle måneder, da vi har været ramt af et hackerangreb. Jeg har endnu ikke haft en hel dag, hvor jeg kunne forsøge at få løst problemet og få den op at køre endnu. Men mon ikke det snart lykkes.

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, Der har ikke været nogen udskiftning i bestyrelsen siden sidste generalforsamling. Dog har suppleant Adnan Sircic valgt at trække sig pga. for meget arbejde og familieforgøelse.

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. Ingen anonyme "suresedler", så har vi jo ikke mulighed for at forklare omkring problemet, hvorfor det forholder sig som det gør.

Situationen med FSB omkring nedrivningen af plejehjemmet og opførelsen af "Bryggerhuset" er stadig problematisk set med vores øjne, idet vi ingen information modtager fra FSB, som bare gør som det passer dem. Men "Bryggerhuset" står nu næsten færdig, og der er flyttet en masse unge mennesker ind. Udformningen af byggeriet med den luftige underetage gør det svært at begrænse uvedkommendes adgang til vores fælles går. FSB har således med Københavns Kommunes vidende bare uden videre ændret på adgangsforholdene til vores fælles gård, hvilket vi er stærkt utilfredse med og har tilkendegivet over for FSB. De nye fysiske forhold gør det svært at opsætte en port, som vil have nogen virkning. Vi er pt. i dialog med FSB for at se, hvad der kan gøres. Vores mål med at lave gården til en helt lukket gård er således blevet bombet godt og grundigt tilbage af FSB.

Økonomisk overblik.

Med årets overskud kom vores "egenkapital" op på 374.747 kr. Penge som foreningens medlemmer har til gode, men også penge, som bestyrelsen har som en buffer til uforudsete udgifter. Vores ekstraopkrævning var pr. 010517 oppe på 560.000 kr. Der er frem til 311217 opkrævet yderligere 200.000 kr., så vi pr. 311217 havde sparet 760.000 kr. op, når opkrævningen slutter den 010518 er der kommet yderligere 100.000 kr. ind, så vi er oppe på 860.000 kr. i opsparing ud over vores "egenkapital"

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 og i 2017 har yderligere 4 lejligheder betalt lånet ud. Der er også blevet betalt af på lånet, så den samlede gæld på dette lån var pr. 311217 nede på 1.382.000 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 408.000 kr.

Gælden på de tre fælleslån (nu kun 2 lån) er således nu kun på ca. 1.790.000 kr., så i 2017 er der betalt ca. 229.000 kr. af på gælden. Ved udgangen af 2007 var gælden oppe på ca. 9.000.000 kr., så den gode udvikling fortsætter.

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, og den gode opsparing vi har fået lavet, hvilket er medvirkende til at vi har styr på vores økonomi.

Dette var min anden generalforsamling, hvor jeg har fungeret som driftschef. 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. Eller hvis man er sur på mig, så kan man kontakte formanden Annelotte i nr. 6, stuen lej. 2.

Driftschefen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 80.196.242.133

2018-05-08 08:59:36Z

NEM ID 

Annelotte Mynster

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-163923097188

IP: 128.76.245.97

2018-05-08 13:49:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YW2MZ-GETEV-7AVZE-NCTJP-VX2S3-CON5H

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>