

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

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 23. april 2014 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 i fyrkælderen med følgende dagsorden:

- 1.Valg af dirigent.
- 2.Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2013 til godkendelse.
- 3.Godkendelse af driftsbudget for 2014, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 5% fra 1. juni 2014.
- 4.Forslag.
- 5.Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
- 6.Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg er:

Formand Mikael Bork - modtager genvalg.

Annelotte Mynster - modtager genvalg.

Johann Mogensen - modtager genvalg.

Herudover skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år, idet Jesper Nørrelund er fraflyttet og Morten Østergaard fraflytter.

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 indvarslet og at 18 af foreningens medlemmer var til stede.

Ad pkt. 2

Formanden, Mikael Bork, aflagde beretning. Beretningen vedhæftes referatet.

Et medlem oplyste at hun rygtevis havde hørt at der var planer om at nedrive plejehjemmet. Hun vidste det dog ikke med sikkerhed. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.



Advokat Henrik Oehlenschläger gennemgik regnskabet, som forsamlingen godkendte. Et medlem spurgte dog hvorfor de enkelte lejligheders tilgodehavender ikke var ens efter fordelingstal. Det kan oplyses at fejlen antagelig ligger tilbage til tidlige salg fra restejendommen. Administrator vil i samråd med revisor udligne de forholdsvist få differencer i forbindelse med udarbejdelse af 2014 regnskabet.

Ad pkt. 3

Henrik Oehlenschläger forelagde budgetforslaget, der blev vedtaget, idet forsamlingen tillige tiltrådte den foreslåede 5% forhøjelse af fællesudgifterne til ikrafttræden den 1. juni 2014.

Ad pkt. 4

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad pkt. 5

Formanden Mikael Bork oplyste, at der ikke var aktuelle planer om større vedligeholdelsesarbejder efter at omlægningen til fjernvarme var gennemført.

Ad pkt. 6

Mikael Bork, Annelotte Mynster og Johann Mogensen genvalgtes og er således på valg igen i 2016.

Til bestyrelsen valgtes for 1 år Søren Dalby Madsen og Joan Klindt, til afløsning for de to fraflyttede medlemmer af bestyrelsen.

Ad pkt. 7

Til suppleanter valgtes Christiane Folkegaard og Janus Thousig

Ad pkt. 8

Revisor genvalgtes.

Ad pkt. 9

Der fremkom ikke væsentlige bemærkninger til eventuelt.

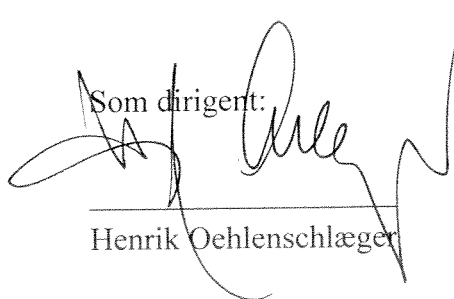
Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hvorefter generalforsamlingen hævedes.

Som formand:



Mikael Bork

Som dirigent:



Henrik Oehlenschläger



Formandens årsberetning 2013.

Den ordinære drift.

År 2013 blev igen et år, som forløb som vi havde planlagt det. Årets driftsresultat blev et lille overskud på 2.418 kr., hvilket er nogenlunde som forventet. Vores "kassebeholdning" er nu på 120.685 kr., penge som foreningen skylder medlemmerne.

Der er i årets løb brugt 161.000 kr. på vedligeholdelse og reparation. Den største post er en ny vaskemaskine nr. 2 til 40.970 kr.

Ellers har som vanligt en af de større udgiftsposter været til VVS på ca. 72.000 kr., her kan nævnes udskiftning af et stykke koldt vands hovedvandrør i kælderen til ca. 18.000 kr., samt for ca. 27.000 kr. 4 nye radiatorer og 7 nye termostatventiler, som ikke kunne klare den belastning det var at lukke ned for varmeanlægget i længere tid pga. fjernvarmearbejdet.

År 2013 blev også året, hvor vi den 25. november kunne sige farvel til de to gamle oliefyr og sætte det nye fjernvarmeanlæg i gang. Projektet med fjernvarmen startede allerede i juni, hvor udskiftningen af varmestregindreguleringsventilerne i kælderen blev udført, herefter blev arbejdet udført i etaper, så det nye anlæg stod klar til brug, og "bare lige" skulle kobles på, når vi slukkede for det gamle.

Arbejdet med fjernvarmen er forløbet uden de større problemer, ikke mere end man ville kunne forvente. Der har været et par gange med kolde bade, én gang fordi vi løb tør for olie, fordi formanden ville være helt sikker ikke at efterlade for meget olie i den gamle olietank, og ellers var der lige en styringsenhed og en motorventil, som ikke ville indordne sig helt efter systemet, og derfor blev udskiftet, igen med et par kolde badedage til følge. Men nu skulle alt være i orden og køre helt perfekt. Det bliver spændende at få varmeregnskabet til næste forår, da 2014 bliver det første hele år helt med fjernvarmedrift, så vi kan få en idé om den årlige besparelse i kroner og øre for den enkelte.

Økonomien i fjernvarmeprojektet ser ud til at holde budgettet, inc. det ekstraarbejde, som vi har valgt at få lavet. De sidste tekniske installationer (vindmålings føler og internetopkobling af kontrolsystemet) er først lige ved at blive installeret. Når internet delen fungerer, så får vi tekniske alarmer, når temperaturen på vandet begynder at falde, og så kan vi nå at gøre noget ved problemet, inden man opdager det under den kolde bruser. Økonomisk ser det ud til, at vi kun skal bruge en lille smule af "kassebeholdningen", eller slet ingen ting af den. Den sidste del af ekstraopkrævningen til fjernvarmen sluttede her pr. 010214 og er gået som planlagt.

Projektet bliver først endeligt afsluttet regnskabsmæssigt i 2014 regnskabet.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til, dog blev vores hoveddør i nr. 10 sparket i stykker, så der måtte en større stålkant på døren for at holde den sammen. Der var en enkelt lidt større vandskade i forbindelse med opstart af fjernvarmen. Det gik ud over et gulv i en lejlighed på 6. sal og underboens loft. Den første kraftige efterårsstorm væltede et afskærmnings modul ved en stuelejlighed i gården.

Vi skiftede i 2012 el-leverandør, og har herefter købt el til spotpris (markedsprisen) i stedet for til fast pris. I 2013 har vi fået skiftet nogle lamper i kælderen til tænd/sluk med bevægelsesfølere, samt skiftet nogle lamper til LED-lamper/pærer, hvilket skulle hjælpe med at spare på strømmen. Så det er godt at se, at vores el-forbrug igen i 2013 er faldet. Noget af dette skyldes dog nok også en lille nedgang i brugen af fællesvaskeriet.

Viceværterne fik malet væggene omkring de tre nye kældervinduer i opgangene, så det kom til at se pænt ud.

Situationen med det lukkede plejehjem i Gormsgade 12 er fortsat uafklaret. Efter de oplysninger, som jeg har kunnet finde frem fra FSB (som ejer bygningen) og Københavns Kommune, så har FSB planer om at ville bygge ungdomsboliger i bygningen. Projektet med ungdomsboliger har været med i en ansøgningsrunde om uddeling af kommunal grundkapital til almennyttige boliger til forskellige projekter, og så vidt jeg kan læse ud af referater fra byrådet, så var projektet ikke et af dem der fik bevilliget penge til at blive udført, så situationen er fortsat uafklaret.

Vi har i nogle år forsøgt at få ændret vores tinglyste "aftale" med vores nabo FSB, om at de skal udføre alt vedligeholdelse/reholdelse i gården, pasning af planter og renholdelse af P-kælder. Vi mener, at vi betaler alt for meget i forhold til, hvad der reelt bliver lavet.

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. Set ud fra min vurdering, så mener jeg slet ikke, at der bliver brugt det antal timer, som vi betaler for, og det er så det vi nu har diskuteret i langsommeligt tempo i flere år.

Det ser ud til, at der nu er kommet en åbning i sagen, så vi måske pr. 2015 selv kan få lov at passe plantekasserne, mod at vi så betaler mindre til FSB, men vi skal lige først se på deres udspil om, hvor mange arbejdstimer, som vi i givet fald vil slippe for at betale. Det vil så være vores viceværter, som skal udføre arbejdet. Skulle der være nogle beboere med "grønne fingre", som har lyst til at hjælpe med at passe et bed, så er det bare om at melde ind. Det bliver måske nødvendigt med at tilkøbe ekstern hjælp et par gange om året. Men det skulle gerne munde ud i en besparelse for os.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2013, det tab der er på regnskabet, er en rest fra den tvangsauktion, som vi havde i 2012.

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 stigende.

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. Hjemmesiden er netop her i april måned omlagt til nyt design.

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. Vi har mistet Jesper Nørregård, som har solgt sin lejlighed, og Morten Østergaard ønsker ikke genvalg, da han har solgt sin lejlighed pr. 010614. Tak til Jesper og Morten for deres indsats i bestyrelsen.

Også tak til viceværterne, som har fået malet i kælderen ved de nye kældervinduer i opgangene, og som har haft noget ekstraarbejde i forbindelse med fjernvarmeprojektet.

Økonomisk overblik.

Med årets overskud kom vores "egenkapital" op på 120.685 kr. Det er bestyrelsens tanke at anvende en del af disse penge til den sidste del af fjernvarmeprojektet, hvis det bliver nødvendigt. Pt. ser det ud til at blive i meget begrænset omfang eller slet ikke.

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 er der yderligere 6 lejligheder (typisk ved ejerskifte) som har betalt lånet ud, ligesom der er blevet betalt af på lånet, så den samlede gæld på dette lån pr. 31-12-2013 var nede på 2.215.342 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. 31-12-2013 på 341.611 kr.

For altaner/terrassers vedkommende (30 årigt) har 58 af 72 lejligheder (6. sal er ikke med på denne udgift) betalt lånet ud og restgælden for de sidste 14 lejligheder er pr. 31-12-2013 på 667.393 kr. Den samlede gæld ud af de ca. 12 millioner, som vi brugte, er nu på 1.009.004 kr.

Gælden på de tre fælleslån er således nu kun på 3.224.348 kr. 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 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.

Sidste år hævdede vi ikke fællesudgifterne, da der fortsat var ekstraopkrævning til fjernvarme-projektet. Vi har i år været nød til at foreslå en stigning på 5 % for at dække os ind over for de stigninger, der er i vore udgifter. Vi har også valgt at holde pause med de ekstraopkrævninger, der har været. Jeg vil dog minde om, at hvis vi vil have lavet større projekter, som ikke kan indeholdes i vores almindelige driftsbudget, så kan der kun skaffes penge til nye større projekter ved at opkræve dem hos medlemmerne. Her syntes jeg, at de projektorienterede opkrævninger har fungeret godt, hvor man kan overskue perioden og se hvad pengene går til, ligesom man i en salgssituation kan aftale med køber at ekstraopkrævningen indgår i handlen.

Formanden

