

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 5. april 2022, 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 2021 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2022, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 2% fra 1/7-2022 for at følge med prisudviklingen samt bemyndigelse til bestyrelsen til at bruge op til kr. 300.000 til genetablering af port og hegn for hel eller delvis aflukning af gården samt ny port til parkeringsgælderden.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er:
 - Formand Martin Boel for 1 år - modtager genvalg
 - Brenda Paustian - modtager genvalg
 - Christine Rasmussen - modtager genvalg
5. Valg af to suppleanter. Annelotte Mynster er villig til genvalg.
6. Valg af revisor.
7. 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 13 medlemmer, alle personligt.

Ad punkt 2 – bestyrelsens årsberetning og årsregnskab

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

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer var af den opfattelse, at vandskader der stammede fra en lejlighed, bør betales af ejer selv, og ikke af ejendommens forsikring. Men både Mikael og Bjørn fastslog, at sådan er reglerne, medmindre ejeren har handlet groft uforsvarligt. I et sådant tilfælde kan en ejer godt selv hænge på regningen.

En ejer ønskede at vide hvor mange gamle radiatorer der var tilbage på ejendommen?

SVAR: Det vides ikke nøjagtigt, men det er efterhånden sjældent at de er defekte efter at der ikke længere er iltet fjernvarmevand i rørene – det tærer mindre.

Dirigenten gennemgik regnskabet, og hørte efterfølgende om der var spørgsmål.

En ejer foreslog at anvende ejerforeningens likvide midler til at nedbringe gælden, men Mikael Bork oplyste at dette ikke var retfærdigt, idet ikke alle er med i fælleslånet, og at det ikke er rimeligt overfor de ejere som har indfriet deres andel af lånene.

En ejer foreslog at investere ejerforeningens likvider, men dirigenten oplyste at dette ikke var foreneligt med ejerforeningens formålsbestemmelse.

Beretning og regnskab blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden bemærkninger.

Ad punkt 3 – budget

Mikael Bork motiverede budgettet, især omkring udgifter til vedligeholdelse.

En ejer ønskede at vide om der var indhentet tilbud på porten i gården?

SVAR: Der er indhentet et tilbud, men ikke på den endelige udgave og med muligheder for fra og tilvalg, men mere for at give bestyrelsen et overblik over en cirka udgifterne ved en del af projektet. Tilbuddet var på ca. 120.000 kr. Hvis porten laves, sker det i samarbejde med FSB, som også ønsker at få lukket gården af. Men det bliver vores ejerforening der kommer til at betale, idet FSB ingen penge har. Det er den langsigtede plan at få lukket gården helt af. Der er ingen planer om en egentlig gårdsanering.

En ejer mente at det var FSB som burde reetablere nedkørslen til p-kælderens. Det er bestyrelsen enig i, men kan ikke træffe beslutningen selv. Det er op til gårdlauget i sidste ende at beslutte.

Det blev oplyst fra bestyrelsen, at der efter sommerferien indkøbes en ny tørretumbler.

Budget blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden bemærkninger.

Ad punkt 4 – valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er: Formand Martin Boel (for 1 år), Christine Rasmussen samt Brenda Paustian, der alle modtager genvalg.

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

Bestyrelsen består herefter af:

- Martin Boel, formand (på valg i 2023)
- Joan Klindt (på valg i 2023)
- Siv Fonnes (på valg i 2023)
- Brenda Paustian (på valg i 2024)
- Christine Rasmussen (på valg i 2024)

Ad punkt 5 – valg af suppleanter

Annelotte Mynster modtog genvalg.

Ad punkt 6 – valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad punkt 7 – eventuelt

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer ønskede at vide hvornår hullet i asfalten ved brandvejen blev lavet?

SVAR: Københavns Kommune er forsøgt kontaktet, men det er en langsommelig proces.

Brugte elpærer skal i den grønne mælkekasse, hvorefter de kommer på genbrugspladsen.

En ejer foreslog at der blev afholdt et loppemarked i gården. Alle syntes det var en god idé. Datoen bliver 12. juni 2022.

En ønskede efterlyste andre betalingsmåder til vaskeriet end mønter.

SVAR: Mobilepay og vaskekort er overvejet, men begge er ret dyre løsninger, så indtil videre er det kun mønter. Men i fremtiden bør der vælges en løsning som tilgodeser alle. Viceværten veksler altid gerne 100 eller 200 kr. til mønter.

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

Som formand:

Som dirigent:

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

Årsberetning 2021 for E/F Gormsgade 6-10

Så blev Corona næsten overstået, så vi igen kan mødes normal til generalforsamling efter to år med generalforsamlinger uden fysisk fremmøde og et ekstraordinært til valg af ledige poster i bestyrelsen i august 2021. Godt at alt igen er ved at være normalt på den front.

Budget for 2022.

Det budget der fremlægges til godkendelse er igen med en 2 % stigning, hvilket er nødvendigt for at vores økonomi kan følge med prisudviklingen i samfundet, som pt. stiger med mere end 2 %. Indeholdt i budgettet er også uændret opkrævning af 450.000 kr. årligt til fremtidige større vedligeholdelsesopgaver. Det blev allerede forrige år gjort klart fra bestyrelsens side, at det er nødvendigt med denne ekstraopkrævning i nogle år endnu for at have penge nok til at vedligeholde ejendommen. Det er ikke muligt at afholde udgifterne til større projekter fra den ordinære drift. Da der stadig er negative renter, så har det ikke været så klogt at spare et større beløb op. Pengene bruges indtil rentesituationen ændres til andre nødvendige mindre projekter.

Bestyrelsen har ikke planer om større projekter i 2022. Mere om et evt. forbrug af op til 300.000 kr. til at lukke gården helt eller delvis af senere. Arbejdet med tagrenden på gårdsiden og udskiftning af kælder døren vil være afsluttet inden sommerferien. Disse penge er allerede afsat sidste år. Der kommer nok et par mindre VVS-projekter.

Årsregnskab for 2021.

Årets resultat viser et underskud på 42.658 kr. mod et budgetteret overskud på 38.700 kr. Vi valgte selv underskuddet, idet vi bogførte en regning for et større VVS-projekt over driften for at gøre et lille indhug i foreningens egenkapital, som dermed falder fra 288.000 til 245.000. Så resultatet er som forventet og tilfredsstillende. I selve beretningen herunder kommer jeg nærmere ind på, hvad pengene er brugt på, samt på vores samlede økonomi, og hvilke halvstore projekter, der er brugt penge på.

Indtægterne fra P-kælder, kælderrum og vaskeri har været som forventet.

Den ordinære drift for 2021.

I løbet af beretningen vil jeg nævne en del tal for at synliggøre, hvad de beløb, der er nævnt i regnskabet, er brugt på. Det er dog således, at størstedelen af udgifterne er såkaldte faste udgifter. Det er til lønninger, vand, strøm, forsikringer, administrator, revisor, varmeregnskab, renovation, elevator, renholdelse og gårdanlæg mv. Udgifter som vi ikke kan påvirke ret meget. Den interessante post er som vanligt vedligeholdelse og reparation.

I 2021 har problemet ofte ikke været, om man havde pengene til et projekt, men nærmere om man kunne få fat i kvalificerede håndværkere til at lave projektet til en bare nogenlunde rimelig pris. Heldigvis har vi et godt forhold til vores faste håndværkere. Håndværkerne har også været påvirket af Corona, som gjorde, at vi flere gange måtte aflyse og udskyde planlagte projekter.

Samlet er der brugt 405.542 kr. på vedligehold og reparation, hvilket er noget mere end de 350.000 kr., som vi havde afsat på budgettet. Hvis man ser i note 2 på side 10 i regnskabet, så kan man se, hvad pengene er brugt til. Som nævnt ovenfor skyldes overskridelsen, at vi har valgt at bogføre et

større VVS-projekt (godt 72.000 kr.) over driften i stedet for over hensættelsen til større vedligehold.

Som vanligt er den største post VVS/Blikkenslager, hvor der er brugt 234.327 kr. En stor del af pengene er brugt på tre projekter med udskiftning af stigestrenge to steder, samt en god del af vores hovedvandleddning i kælderen med tilkoblinger til stigestregene.

På varmeanlægget er der skiftet et par radiatorer og nogle radiatorventiler. Fjernvarmeanlægget kører godt og der har kun været et enkelt nedbrud, som skyldtes at ledningen der fremfører strøm til fyrkælderen blev savet over i forbindelse med et VVS-projekt i en lejlighed. Det skal nævnes, at det var rimelig uforskyldt, idet ingen, heller ikke jeg, vidste, at der lå en skjult kabelbakke i etageadskillelsen midt gennem kælderen. Vi har nu fået trukket ny ledning, som ligger synligt sammen med øvrige kabler i kælderen.

Igen i 2021 er der brugt en del penge på elektriker, idet vi igen har valgt at forbedre div. elinstallationer og udskifte nogle af de gamle lamper i kælderen. Og så kostede den nye ledning til fyrkælderen også en del.

Vi har brugt penge på murer, idet der stadig var en utæthed i gavlen under tagterrassen i gavlenden i nr. 6. Endvidere fik nogle enkelte lejligheder på 6. sal på deres terrasser udbedret nogle løse fliser, som de havde måtte leve med gennem flere år.

Det lykkedes ikke at få udskiftet kælderdøren og tagrenden mod gården i 2021, hvilket skyldes travlhed og Corona. Dette gjorde, at vi ikke fik brugt så mange penge af hensættelsen til vedligeholdelse, som vi havde tænkt. Den sidste melding er, at arbejdet skulle være færdigt inden sommerferien. De vil ikke gå i gang med tagrenden inden efter 1. maj pga. vejret.

Forsikring og særligt vandskader.

På grund af flere store vandskader inden for de sidste to, så har vi måtte skifte forsikringsselskab, idet forsikringen blev for dyr. Vores nye forsikring er noget dyrere, og vi har nu en selvrisiko på minimum 10.000 og max 25.000 kr. pr. vandskade. Mærkeligt nok, så skyldes ingen af vandskaderne fejl på vores ældre vandværk, men andre uheldige omstændigheder. Det er derfor vigtigt at vi gør en ekstra indsats for at undgå de dyre og besværlige vandskader. Det er vigtigt at alle læser og følger den skrivelse der er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, med råd og vejledning til at undgå vandskader. Det er vigtigt at man ikke piller ved noget, eller forsøger at lave noget VVS-arbejde, som man ikke helt har forstand på. Det er endvidere vigtigt, at man sætter sig ind i, hvor i kælderen man lukker for vandet til sin "stak" af lejligheder, så man er i stand til at standse ulykken, hvis uheldet er ude. Det er helt forbudt at pille ved radiator og radiatorventiler, idet det ikke er muligt hurtigt at lukke for vandet i varmesystemet, hvis der sker et uheld.

Andre generelle punkter.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2019, og priserne på lejlighederne ser ud til at være steget gennem 2021.

Der har i årets løb været 9 ejerskifter i ejendommen, så der har været god gang i lejlighedssalget.

Det nye fiber-internet fra Andelsnet kører efter sigende godt. Priserne er ca. på 135 kr./md. for 100/100 Mbit og 175 kr./md. for 1000/1000 Mbit plus et mindre gebyr. Hvis man ikke fik sig tilmeldt, så skal man selv kontakte Andelsnet og tilmelde sig.

Vores hjemmeside www.gormsgade.net kører stadig, den nye formand er sat til at få den opdateret, da det er en af hans kompetencer. Man kan stadig finde plantegninger af ejendommen, årsregnskaber, GF-referater, husorden, vedtægter og andet på hjemmesiden.

Jeg har igen i år været godt tilfreds med vores administrator og Lene Ploug, som er vores faste kontaktperson hos administrator, og vi får god hjælp fra advokat Bjørn Nielsen, når der er behov for det.

Jeg vil gerne sige tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb. Formanden og et bestyrelsesmedlem flyttede i 2021, så vi fik på den sidste ekstraordinære generalforsamling valgt en ny formand og nye medlemmer til bestyrelsen. Bestyrelsen har igen brugt en del energi på at bekæmpe støj i ejendommen. Men det virker som om den køreplan vi blev enige om i august 2021 har virket efter hensigten. Lidt trist at det blev nødvendigt at true med bøder på 10.000 kr. for at overtræde husordenen med urimelig støj.

Selvfølgelig vil der altid være enkelte episoder i en så stor ejendom. Vi har også været en del plaget af byggestøj, idet der er blevet renoveret i mange lejligheder. Det er åbenbart svært, når man er i et stresset renoveringsprojekt, også at finde overskud til at informere og tage hensyn til de øvrige beboere. Jeg har også set et par tilfælde, hvor lejligheder opkøbes og sættes hurtigt i stand, så nogen kan tjene penge på det. Særligt her har jeg set, at man er pænt ligeglad med støj, tilsvining af ejendommen og information til øvrige beboere.

Igen i 2021 var der mange, som måtte arbejde hjemmefra, så der var flere, som kunne blive generet af støjen. Det hjalp helt sikkert, da nattelivet blev åbnet op igen, så de unge mennesker havde mulighed for at fortsætte festen ude i byen.

Det er derfor stadig vigtigt, at alle beboere husker på at være de gode naboer, som husker på, at støjende adfærd kan være generende for alle de omkringboende. Der henvises i øvrigt til husordenens punkter om støj fra "håndværksarbejde" og støj fra musik og sammenkomster.

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 eller få fat i vigtige detaljer.

Igen i 2021 har jeg kommunikeret en del med vores nabo FSB omkring affaldsgården og oprydning og renholdelse i P-kælderen og gården. Det er blevet bedre på nogen fronter, men der er stadig plads til forbedringer. Det er stadig sådan, at vi selv bliver nød til at lave noget af det arbejde, som vi betaler dem for. Men vi kan da glæde os over, at vi nu kun betaler halvdelen af, hvad vi betalte til FSB for nogle år siden.

Økonomisk overblik.

Som nævnt ovenfor, så havde vi et mindre underskud, så vores "egenkapital", som pr. 31.12.2020 var på 288.119 kr. blev pr. 31-12-2021 nedbragt til 245.461 kr. Penge som foreningens medlemmer har til gode, men også penge, som bestyrelsen kan trække på, hvis det bliver nødvendigt.

Hensættelse til større vedligeholdelse, som kommer via indbetalingerne af de 450.000 kr. årligt, var 01.01.2020 nede på 9.992 kr., da pengene blev brugt i forbindelse med renoveringen af facaden. Pr. 31-12-2021 havde i på den konto 365.598 kr. Som nævnt ovenfor, så lykkedes det ikke at få brugt pengene som planlagt på den nye kælderdør og udskiftning af tagrende mod gården.

Den gamle gæld for de gamle fælleslån, ”betonrenovering af P-kælder og ny anlæg af gården”, samt ”etablering af altaner og terrasser”, begge fra 2006-2007 er nu nede på 799.636 kr. og 149.926 kr. samlet på 949.562 mod 1.094.546 kr. sidste år. Gælden er således nedbragt med 144.984 kr. Hertil kommer så den nye gæld fra facaderenoveringen på 2.210.860 kr., som i 2021 er nedbragt til 1.904.859 kr. Foreningens samlede langsigtede gæld er på 2.854.421 mod 3.305.406 kr. sidste år.

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. Kontakt administrator, som kan hjælpe med et praktiske. Lånene bliver ofte betalt ud i forbindelse med ejerskifte.

Med et budget på 350.000 kr. til vedligehold og reparation, samt de 450.000 kr. i hensættelse til større projekter, så har vi i 2022 også penge til at få lavet nogle fornuftige ting i ejendommen.

Jeg mener at vi har styr på økonomien og at det kører godt for ejendommen. Jeg kan altid kontaktes, hvis man har kritik eller forslag, så vil de blive bragt videre til bestyrelsen.

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: 185.154.xxx.xxx

2022-04-27 12:09:17 UTC

NEM ID 

Martin Boel

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-545191764532

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-27 14:17:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UQLDL-8H4GO-KM2A0-2S8YC-4CFQIM-U66CG

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>