

# 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 6. april 2016 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2015 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2016, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne uændret. Endvidere foreslår bestyrelsen, at der opkræves kr. 300.000 i ekstraordinær bidrag til opsparing \*), der opkræves over 12 mdr. fra 1. maj 2016. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er:  
Annelotte Mynster, formand - modtager genvalg.  
Johann Mogensen - modtager ikke genvalg.  
Christiane Gam - modtager ikke genvalg.
6. Valg af to suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

### Ad pkt. 1

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at 14 af foreningens medlemmer var mødt.

### Ad pkt. 2

Annelotte Mynster og Mikael Bork aflagde beretning. Indledningsvis blev det oplyst at 2 af bestyrelsens medlemmer var fraflyttet i årets løb udover Mikael Bork.

Annelotte Mynster tilføjede i tilknytningen til den skriftlige beretning, der vedhæftes referatet, at beboerne skulle tage hensyn til hinanden da der bor mange mennesker i ejendommen og derfor kan være en del støj fra fester og lignende.

Det blev i tilknytning til beretningen drøftet, om der skal gennemføres syn og skøn på de skader FSB's nedrivning af naboejendommen har forvoldt med henblik på at sikre beviser, således at foreningen kan udbedre skaderne for FSB's regning. Forsamlingen gav sin tilslutning til en sådan fremgangsmåde.

Beretningen blev taget til efterretning.



Advokat Henrik Oehlenschläger gennemgik årsregnskabet der blev godkendt af forsamlingen.

### **Ad pkt. 3+4**

Det blev besluttet at behandle de 2 punkter sammen. Henrik Oehlenschläger og Mikael Bork gennemgik budgetudkastet for 2016. Det blev oplyst at der antagelig omkring 2019/2020 skal gennemføres reparationer af gadesidens beton og af trappetårnene mod Gormsgade og at foreningens bestyrelse lægger op til at påbegynde opsparing til disse udgifter. Det blev samtidig oplyst at der ikke er planlagt større vedligeholdelses projekter i 2016. Budgetforslaget med uændret opkrævninger af fællesudgifter og med særskilt opkrævning af kr. 300.000,00 til hensættelse til fremtidig vedligeholdelse blev tiltrådt af forsamlingen.

### **Ad pkt. 5**

Til bestyrelsen genvalgtes Annelotte Mynster medens Janus Thousig og Brenda Paustian nyvalgtes.

### **Ad pkt. 6**

Til suppleanter valgtes Adnan Sircic og Claus Brunbjerg Oldenborg.

### **Ad pkt. 7**

Revisor genvalgtes.

### **Ad pkt. 8**

Medlemmer af forsamlingen spurgte om man kunne etablere skinner på trappen mellem stue og kælder således at cykler blev nemmere at bære ned i kælderen, eller i øvrigt forbedre muligheden for cykelparkering og adgangs forholdene til kælderen for barnevogne.

Bestyrelsen var betænkelig ved at acceptere at cykler skulle ind fra forsiden af ejendommen i hvert fald når forsiden blev sat i stand, men ville overveje om man på anden måde kunne forbedre forholdene for cykler og barnevogne.

Et medlem anførte, at hun ville være glad hvis bestyrelsen ville arbejde for der blev plantet klematis i bedene i gården.

Bestyrelsen oplyste at YouSee har tilbudt at forlænge aftalen om at leveringen af tv, hvilke bestyrelsen agter at acceptere idet YouSee i givet fald vil tilbyde beboerne billigere adgang til redigeringsboks.

Annelotte mindede afslutningsvis om sin indledende bemærkning om støj i ejendommen.

En ny ejer eller rettere en ny ejers søn, da der var tale om et forældre køb, pegede på at der var blevet klaget over ham allerede inden han var flyttet ind og anførte at der muligt også kunne være nogle af beboerne i ejendommen, som var meget ømfindtlige.



Der fremkom ikke yderligere til evt. hvorefter dirigenten konstaterede at dagordenen var udtømt.

Som dirigent:



Henrik Oehlenschläger

Som formand:



Annelotte Mynster

## Årsberetning 2015 for E/F Gormsgade 6-10

### Den ordinære drift.

År 2015 blev igen et år, som forløb som vi havde planlagt det. Årets driftsresultat blev et overskud på 44.000 kr., hvilket er lidt større end det overskud på 22.000, som vi havde budgetteret med. Vores "kassebeholdning" er nu på 172.234 kr., penge som foreningen skylder medlemmerne.

Der er i årets løb brugt 201.580 kr. på vedligeholdelse og reparation i ejendommen.

Som vanligt er den største udgiftspost til VVS-arbejde på ca. 129.410 kr. Der var fortsat i starten af året problemer med hovedkloakken i nr. 6 enden. Så vi måtte bruge samlet ca. 33.000 kr. på at få lavet ny renselem, rensning, TV inspektion af kloakken og udskiftning af ca. 6 m af hovedkloakrøret. Der er udskiftet 2 radiatorer og nogle radiatorventiler, ad 3 omgange udskiftet noget hovedvandrør, stigestrange to steder og lidt faldstamme 2 steder. Derudover div. sædvanlige småreparationer. Endelig kom der sidst på året påbud om at vi skulle have monteret en lovpligtig tilbageløbsventil på vores hovedvandforsyning. For at gennemføre dette arbejde, blev vi nød til at udskifte to store hovedstophaner og noget rør omkring ventilen, så dette, efter min mening fuldstændig unødvendige arbejde, løb op i 25.000 kr.

Endelig fik vi også påbud om at få ordnet nogle kloakproblemer ved nr. 10 i fortovet. Dette var en forventet udgift, som jeg allerede omtalte på sidste års generalforsamling i forbindelse med vedtagelsen af ekstraopkrævningen på 300.000 kr. frem til 010516. Vi brugte 40.000 kr. af ekstraopkrævningen på at få løst kloakproblemerne i fortovet.

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.

Det var igen en mild fyringssæson. Vores samlede fjernvarmeudgift til opvarmning af brugsvand og varme var på 481.290 kr., lidt mindre end sidste år, hvor udgiften var på 551.246 kr., så stor set alle har fået penge tilbage på vand- varmeregnskabet.

Hvis man sammenligner udgiften med det sidste år, hvor vi fyrede med olie (2012), købte vi olie for 839.059 kr., så en årlig besparelse på 357.769 kr., set i forhold til 2012 sæsonen. Det ender med at udgiften til fjernvarme bliver tjent hjem på ca. 3½ år.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til. Vi har også været forskånet for vandskader, hvis man lige ser bort fra kloakproblemerne i kælderen først på året.

Årets udskiftning i fællesvaskeriet blev nye møntbokse, da den gamle møntboks gav op og ikke kunne repareres. Der er nu én møntboks til vaskemaskinerne og en anden til tørretumblerne. I bestyrelsen var vi tæt på at indføre elektronisk betaling, men det blev for dyrt, særligt omkostningen til at få opgjort forbruget og krævet pengene ind hos de enkelte forbrugere. Så vi valgte den billigste og mest simple løsning. Samlet kostede de to nye møntbokse 15.781 kr.

Viceværterne og enkelte beboere fik givet de 3 sidste træterrasser, som ikke blev malet i 2014, en afrensning og en ny gang træbeskyttelse.

Jeg er normalt en besindig mand, men når det gælder situationen omkring nedrivningen af Plejehjemmet, så har jeg lyst til at skribe højt, men der er bare ikke nogen der lytter.

Vi har fået en grotesk dårlig behandling af Foreningen Socialt Boligbyggeri (FSB), og af Københavns Kommune.

I forbindelse med nedrivningen af plejehjemmet skete der en række skader på vores bygning, blandt andet smadrede glasplader på nogle af altanerne og skader på gavlmuren og en lejlighed på 6. sal mistede rækværket på tagterrassen ud mod vores endegavl.

Hvis jeg her skulle redegøre for hele hændelsesforløbet, så ville det blive en lang aften.

Men kort fortalt, så kan vi ikke få noget svar fra FSB om, hvornår de har tænkt sig at udbedre skaderne på vores ejendom, som opstod for nu over et år siden.

FSB holdt til sidst op med at svare på mine henvendelser, og svarede nu kun også temmelig intetsigende og uklart, når vores advokat kontaktede dem. Endelig fik vi en melding om, at de ville gå i gang med at udbedre skaderne i september. Det skete bare ikke, og vi fik ingen information fra FSB om, hvad der skulle ske.

Sidst i oktober tabte vi tålmodigheden og anmeldte sagen til Københavns Kommune, som er tilsynsmyndighed i sådanne sager.

Københavns Kommune brugte så 2½ måned på at få følgende svar ud af FSB: ” FSB har den 11.02.2016 hertil oplyst, at de er ved at indgå totalentrepriseaftale på opgaven og selve hovedprojekteringen, hvor også den nye altan afslutning og ejerforeningens gavl er en del, der vil pågå frem til april. ”. Flot klaret Københavns Kommune.

Så blev vi så meget klogere.

Vi må nok erkende, at situationen er den, at FSB ikke har penge til at få udbedret skaderne inden de får taget hul på deres byggebudget. Men hvorfor kunne de så ikke bare prøve at kommunikere med os, i stedet for sammen med Københavns Kommune at trække sagen i langdrag.

Da vi ingen information får af FSB eller af Københavns Kommune, så ved vi endnu ikke, hvornår byggeriet af de nye ungdomsboliger rent faktisk starter.

I løbet af processen har jeg også haft bedt om aktindsigt i byggesagen og her brugte Københavns Kommune over 9 måneder på at komme med svaret. Det fremgik af det svar jeg fik den 030815, at: ”...at kommunen havde brugt det sidste år til at drøfte byggeriets udformning med Kant Arkitekter og FSB, og de var nået frem til den løsning, at bygningerne skulle bygges sammen for at undgå en slugt mellem bygningerne”. Så Københavns Kommune og FSB har altså brugt et år på at drøfte sagen, uden at give nogen som helt information til nabohuset, som den nye bygning skal bygges sammen med.

Så da vi sidste år på generalforsamlingen besluttede at lave en ekstraopkrævning for at kunne lave en udvendig isolering af vores blottede gavl, så vidste FSB og Københavns Kommune godt, at bygningerne skulle bygges sammen som før, de gad bare ikke lige informere os om det.

Så vil jeg da også lige nævne, at halvdelen af vores ejendom i de første måneder af året var dækket af et tykt lag byggestøv fra nedrivningen af plejehjemmet. Det var noget af en prøvelse. FSB mente ikke, at de skulle hjælpe med at rengøre vores ejendom. Det tog dem også et par måneder, inden de begyndte at få fjernet byggestøvet i gården. Det endte med, at vi selv måtte rengøre vores altaner og terrasser – en stor tak til de enkelte beboere for deres hjælp med at få spulet støvet ned.

Som jeg nævnte sidste år, så er vi også stærkt uenige om driften af den fælles gård med FSB. Der blev indtil sommeren 2015 stort set intet lavet af rengøring i gård og P-kælder. De har nu heldigvis udskiftet deres vicevært til en mere arbejdsom visevært. Den nye vicevært i FSB ejendommen hedder Lars (ikke at forveksle med vores Lars) og umiddelbart ser det ud til, at han klarer opgaven meget bedre end den forrige vicevært de havde.

Da FSB fremsendte fakturaen på driften af den fællesgård (udgiften for 2014, som vi betaler i 2015), så var fakturaen på 71.968 kr. Det tog mig nogle uger og lidt stædighed at få lokket de enkelte bilag ud af FSB, og det viste sig, at de ved en fejl havde faktureret os for udgifter, der ikke vedkom den fælles drift, så vi fik en ny faktura på 59.370 kr. i stedet for.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2015, og priserne på lejlighederne er steget pænt hen over året.

Der har i årets løb været 9 ejerskifter i ejendommen, heraf to familiehandler.

Husk at man på vores hjemmeside [www.gormsgade.net](http://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. Den 1. oktober 2015 forlod jeg formandsposten, idet jeg solgte min lejlighed. Annelotte Mynster blev af bestyrelsen valgt til ny formand. Efter aftale med bestyrelsen, så blev jeg den 011015 ansat som driftschef, og fortsætter arbejdet stort set uændret sammen med Lars. Bestyrelsen og jeg har udfærdiget retningslinjer for mit arbejde og beføjelser. Jeg vil gerne sige tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb. 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. Men venligst ingen "anonyme suresedler". Så har vi ikke mulighed for at give en forklaring på, hvorfor tingene var som de var. Måske var snefejmaskinen brudt sammen, eller måske afventer noget håndværker reparation, inden det kan komme til at virke igen.

### **Økonomisk overblik.**

Med årets overskud kom vores "egenkapital" op på 172.234 kr. Penge som foreningens medlemmer har til gode, men også penge, som bestyrelsen har som en buffer til uforudsete udgifter. Vi har også i kraft af vores ubrugte ekstraopkrævning fået opkrævet 200.000 kr., hvoraf vi kun har brugt de 40.000 kr., så der er 160.000 i tilbage. Pr. 010516, når opkrævningen slutter, vil der være 260.000 kr.

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. Der er også blevet betalt af på lånet, så den samlede gæld på dette lån pr. 311215 var nede på 1.764.357 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. 31-12-2015 på 427.686 kr.

Gælden på de tre fælleslån (nu kun 2 lån) er således nu kun på 2.192.043 kr., så i 2015 er der betalt 551.512 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 som driftschef, efter jeg den 01/10/15 solgte min lejlighed og fratrådte som formand, og i stedet for blev ansat som kombineret vicevært og driftschef (til samme løn som før, men en fin titel).

*Driftschefen*