

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 10. marts 2011 kl. kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 på Plejehjemmet "Dagmargården", Gormsgade 12 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2010 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2011, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 3,5% fra 1. april 2011 samt opkrævning af ekstraordinær bidrag, kr. 499.400, der opkræves over 9 mdr., f.t. 1/4 - 31/12-2011. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder: Nye døre st. – 2. sal ad punkt 3.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er:
Joan Margot Klindt - modtager genvalg.
Mark Holm - modtager genvalg.
6. Valg af to suppleanter
7. Afstemning kabel-TV, se vedlagte stemmeseddel.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad pkt. 1

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at 23 af foreningens medlemmer var til stede.

Ad pkt. 2

Formanden, Mikael Bork, aflagde beretning, der vedhæftes referatet. Advokat Henrik Oehlenschlæger gennemgik årsregnskabet. Der var spørgsmål til enkelte poster i årsregnskabet, herunder spørgsmål til, hvorfor renovering af parkeringskælder og gård var aktiveret med ca. kr. 43.000,00 mindre end lånet i banken. Til referatet kan det oplyses, at lånet til betaling af renovering af p-kælder og gård blev etableret inden udførelsen af arbejdet var helt færdigt og slutregning var fremkommet fra FSB. Som følge heraf er det med revisor aftalt, at den forholdsvis beskedne difference blev taget over driften, hvilket også var tilfældet i 2009, hvor der tilsvarende var en mindre forskel



mellem aktiv og passiv posten for garagekælderen. Det er med revisor og foreningen herefter aftalt, at afskrivning af aktivet sker i takt med afvikling af banklånet.

Årsregnskabet godkendtes, idet det blev besluttet at overføre årets resultat til ny regning, således at medlemmernes tilgodehavende i foreningen nu alene andrager godt kr. 25.000,00.

Ad pkt. 3

Henrik Oehlenschläger gennemgik budgetforslaget. Forslaget om, at der skulle ske en forhøjelse af fællesudgifterne med 3½% den 1. april 2011 blev vedtaget enstemmigt. Forslaget om at meropkræve kr. 499.400,00 over 9 måneder til finansiering af udskiftning af dørene i stueetagen, 1. og 2. sal blev sat til afstemning og vedtaget med alle stemmer mod 1.

Ad pkt. 4

Et medlem spurgte, om der var andre "tikkende" bomber ved ejendommen end dørudskiftningen. Formanden Mikael Bork oplyste, at der jo altid vil være noget at vedligeholde på en ejendom af den alder som Gormsgade har, men at der ikke var aktuelle planer og at ejendommen efter hans opfattelse fremstod forsvarligt vedligeholdt. Han gjorde dog opmærksom på, at der kunne være fornuft i at skifte oliefyret ud til fjernvarme, da det vil medføre pæne besparelser og at en sådan udskiftning, hvor tilbagebetalingstiden vil være under 3 år, måske skulle gennemføres i 2012 eller 2013.

Der var spørgsmål til farverne på facaden mod Gormsgade, nu hvor der er sat nye døre op. Formanden oplyste, at de sorte felter på brystningsmurerne vil blive malet grå så ejendommen kommer til at fremstå mere ensartet.

På forespørgsel oplyste formanden, at man havde valgt ikke at synkronisere nøgler med hoveddør og brevkasseanlæg i kælderen, grundet udgiften og af sikkerhedshensyn.

Ad pkt. 5

Til bestyrelsen valgtes henholdsvis genvalgtes Jesper Nørrelund og Mark Holm.

Ad pkt. 6

Til suppleanter genvalgtes henholdsvis valgtes Morten Østergaard og Johann Mogensen.

Ad pkt. 7

Formanden havde modtaget en del stemmer og der blev afgivet stemmer fra de på generalforsamlingen tilstedeværende medlemmer. Efterfølgende blev det konstateret, at 25 ud af i alt 41 afgivne



stemmer var for at bevare det hidtidige anlæg, medens 15 stemte for at indhente tilbud på ny og 1 stemme var blank.

Ad pkt. 8

Revisor genvalgtes.

Ad pkt. 9

Under eventuelt drøftedes støjproblemer, hvor formanden henstillede, at man var mere opmærksom på, ikke at støje, især ikke om aftenen og oplyste, at der vil fremkomme en revideret husorden. Han oplyste endvidere, at der planlægges gennemført en sommerfest. Medlemmer af forsamlingen henstillede til viceværten, at han i næste sæson tændte for fyret lidt tidligere end det var sket i 2010.

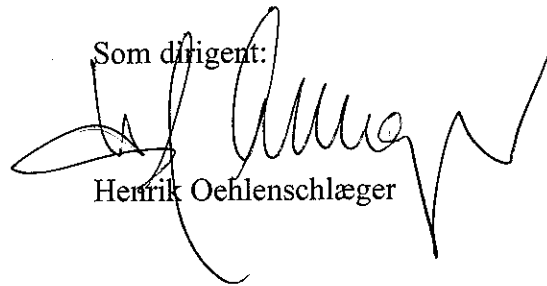
Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hvorefter generalforsamlingen hævedes.

Som formand:



Mikael Bork

Som dirigent:



Henrik Oehlenschläger



Formandens årsberetning 2010.

Den ordinære drift.

År 2010 blev et år, med normal drift og vedligeholdelse af ejendommen, vi fik gennemført projektet med nye døre fra 3. sal til 5. sal – men mere herom senere. Årets driftsresultat blev et underskud på –409.260 kr., hvilket er i overensstemmelse med det vi besluttede på sidste års generalforsamling, idet vi besluttede at bruge af vores egenkapital til projektet med nye døre. Vores egenkapital pr. 311210 er nu nede på 25.688 kr.

Der er i årets løb brugt 163.691 kr. på vedligeholdelse og reparation. Den største post er som vanligt VVS med 78.728 kr. Vi brugte 25.585 kr. på murer til reparation af løse fliser på 6. sals terrasserne. Der er også brugt en del penge til vedligeholdelse og reparation af fællesvaskeriet. Det er hele tiden en vurdering, hvornår vi skal vælge at udskifte en af maskinerne. Men vi valgte i 2010 at reparere og holde maskinerne kørende. Varmeanlægget har kørt godt og stabilt vinteren igennem, dog med lidt problemer i december på grund af en drilsk el-fejl i fyrkældereren. Viceværterne og nogle beboere fik givet træterrasserne i stueetagen grundolie og træbeskyttelse.

Der har i løbet af året været 2 indbrud, hvor to stuelejligheder med få ugers mellemrum fik ubuden besøg af gæster der skulle bruge en ny fladskærm. Der var i november en større vandskade mellem 5. og 6. sal i nr. 6, idet et udendørs skjult varmerør blev utæt. Skaden dækkes af vores forsikring for den største del. Formanden har nu besøgt alle lejligheder på 6. og besigtiget vandrør og evt. installerede vaske- og opvaskemaskiner for at forebygge vandskader. Jeg er nu i gang med 5. sal.

Der har igen været et tilfælde, hvor de gamle hvide fliser (15x15 cm), på badeværelser har givet op og er gået løse, så væggene i badeværelset ikke længere var vandtæt. Fliserne har siddet siden 1966 og holder jo ikke evigt. Så hvis du stadig har de gamle hvide 15x15 cm fliser, så skal du være særligt opmærksomt på løse fliser og revner der hvor bruseren er. Det er ejerens ansvar at vådrumsikringen på badeværelset er i orden. Hvis man laver nyt badeværelse, så skal der selvfølgelig laves en påsmurt vådrum membran under de nye fliser. Formanden har et par bøger om byggeregler for badeværelser, som man kan låne, hvis man er i tvivl. Det er dog ikke meningen at formanden skal være ansvarlig byggeleder for medlemmernes gør det selv arbejde. Ansvar og evt. erstatningspligt for ulovligt udført arbejde påhviler den enkelte ejer.

Københavns kommune har besluttet at lukke plejehjemmet i Gormsgade 12 pr. 310811. Det er endnu uvist, hvad der kommer ind i bygningen.

Boligpriserne har så vidt jeg kan vurdere stabiliseret sig. Det er svært at sammenligne prisen på to lejligheder i ejendommen, da stand af køkken og bad hurtigt gør 150.000 kr. og evt. lån til 2006 renoveringen og altan/terrasser yderligere 130.000 kr. Foreningens medlemmer har alle klaret krisen, og vi har ingen tvangsauktioner haft. Der har i årets løb været 5 ejerskifter i ejendommen.

Vi har fået vores hjemmeside www.gormsgade.net op at køre. På hjemmesiden man kan læse om ejendommen, se årsberetninger, regnskaber, vedtægter, husorden, energimærke og meget mere.

Formanden har i årets løb brugt alt for megen energi på at forsøge at løse støjproblemer, dels støj fra høj musik, og fester der blev ved til alt for sent med alt for fulde råbende gæster og høj musik for åbne døre og vinduer, støj fra gør det selv arbejde, samt daglige støjproblemer mellem overbo og underbo, eller nabo til nabo. Heldigvis giver 90 procent af lejlighederne aldrig anledning til problemer, men 8-9 lejligheder har ind imellem været noget af en prøvelse.

Bestyrelsen har flere gange drøftet problemerne, og vi er blevet enige om at opdatere vores husorden, så afsnittet om støjgener bliver skarpere formuleret, ligesom der sættes præcise tidspunkter på, hvornår der skal være ro hverdage og weekend. Hvis der er nogen der ikke forstår budskabet, så er bestyrelsen indstillet på at bruge de ressourcer det kræver at få smidt de pågældende ejere ud af ejerforeningen og ud af ejendommen. Den nye husorden udkommer inden det bliver sommer.

Jeg har igen i år være godt tilfreds med vores administrator og Lene Ploug, som er vores faste kontaktperson hos administrator. Bestyrelsen er forblevet uændret i årets løb og jeg vil da gerne sige tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb. Også tak til viceværterne, som har haft en hård vinter med at rydde sne og salte.

Projektet med nye døre 3. sal til 5. sal.

Som nævnt ovenfor, så blev vi næsten færdige med udskiftningen af døre fra 3. til 5. sal. Den kolde vinter, som startede lidt før end planlagt har drillet en del, ligesom dørene blev 2-3 uger forsinkede fra fabrikanten. På sidste års GF vedtog vi at bruge op til 500.000 kr. på projektet. Vi havde op til GF skønnet for lavt og fik på generalforsamlingen hævet budgettet for projektet fra 300.000 kr. til 500.000. Vi udfærdigede selv udbudsmateriale med baggrund i det projekt, vi havde fået lavet til 6. sal. En stor tak til Jesper for arbejdet med udbudsmaterialet. Billigste tilbud blev på 495.000 kr. fra Svalevinduet, som også lavede arbejdet på 6. sal i 2009.

Vi har brugt 487.000 kr. og afsat 18.000 kr. til den sidste færdiggørelse. Der har som altid i et sådan projekt været lidt små problemer og uforudsete ting, som har kostet lidt ekstra. Vi regner med at få afsluttet projektet inden for en måneds tid og få rettet de sidste fejl og mangler.

Økonomisk overblik.

Med årets underskud kom vores egenkapital ned på 25.688 kr., idet det vedtagne og realiserede underskud på 409.260 skal dækkes ind af egenkapitalen, som pr. 311209 var på 434.948 kr.

Det lån på 5.300.000 som vi optog den 010707 til renovering af gården, dækket over parkeringskælderens og parkeringskælderens, var pr. 311210 nedbragt til 5.161.978 kr.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og til altaner/terrasser er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud af 63 af 87 lejligheder og restgælden for de sidste 24 lejligheder er pr. 311210 på 1.317.174 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. 311210 på 1.180.420 kr. Den samlede gæld ud af de ca. 12 millioner som vi bruger er nu på 2.497.759 kr.

Jeg syntes, at vi har godt styr på økonomien, men vi er dog nød til at lave en ekstra opkrævning for at få økonomi til at udskifte de sidste døre fra stueetagen til 2. sal her i 2011.

Formanden