

RIALTO ADVOKATER

TIDLIGERE GYES & OEHLENSCHLÆGER

**Til medlemmerne i
E/F Gormsgade 6-10**

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
ANNE-HELENE BAGENKOP

ARNE GYES (H)

I kontorfællesskab med
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

BANKKONTO 4310 7625626166

J.nr. 210 -/lp

Referat

torsdag den 15. april 2010 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 2009 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2010, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 3% fra 1. maj 2010.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er:
Formand Mikael Bork - modtager genvalg.
Oscar Ditlevsen - modtager genvalg.
Annelotte Mynster - modtager 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 indkaldt og at 19 af foreningens medlemmer var mødt.

Ad pkt. 2) Formanden, Mikael Bork, aflagde beretning, der vedhæftes referatet. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen. Henrik Oehlenschlæger gennemgik foreningens årsregnskab 2009 efter at have konstateret, at det var forsynet med blank revisionspåtegning. Regnskabet blev

godkendt, idet forsamlingen tillige godkendte, at årets resultat blev overført til mellemregning med medlemmerne.

Ad pkt. 3) og 4) Henrik Oehlenschläger gennemgik budgetforslag 2010 og gjorde særskilt opmærksom på formandens oplysning om, at antagelsen om, at døre på 5. til 3. sal kunne udskiftes for kr. 300.000,00 ikke havde holdt stik, da netop indkomne overslag viste, at udgiften snarere blev 500.000,00. Formanden oplyste, at tillige en højere udgift til udskiftning af døre ville kunne indeholdes i foreningens budget og mellemregning. Forsamlingen godkendte budgettet, herunder forslaget om forhøjelse af fællesudgifterne med 3 %, idet forsamlingen endvidere tiltrådte, at bestyrelsen lod udskifte døre på 3. til 5. sal, selvom underskuddet derved måtte forventes at blive ca. 450.000,00.

Jesper Nørrelund pegede på, at det også var nødvendigt at male træværket på trappetårnene. Formanden var ikke uenig heri, men oplyste, at bestyrelsen havde prioriteret dørene, da nogle af disse er i endog meget ringe forfatning. Forsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens prioritering.

Ad pkt. 5) De medlemmer af bestyrelsen, der var på valg, blev genvalgt, idet Jesper Nørrelund, der også kandiderede, ikke opnåede tilstrækkeligt mange stemmer til at blive valgt.

Ad pkt. 6) Til suppleanter genvalgtes Jesper Nørrelund og Morten Østergaard.

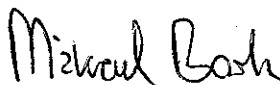
Ad pkt. 7) Revisor genvalgtes.

Ad pkt. 8) Det nævntes at foreningen burde udskifte låse, således at den samme nøgle kan anvendes til postkasser og indgangsdøre. Bestyrelsen vil overveje, om dette kan lade sig gøre uden for store udgifter.

Et medlem mente endvidere, at der burde arrangeres en beboerdag i sommerens løb og et medlem fremhævede, at man på den nye hjemmeside www.gormsgade.net, måske kunne oprette et beboerforum.

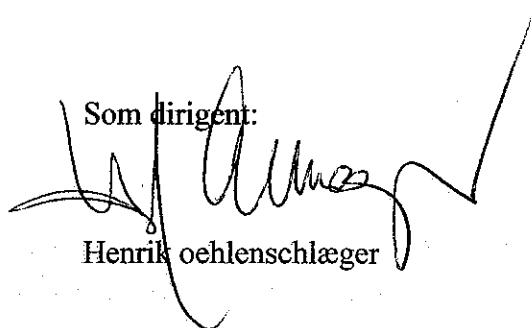
Der fremkom ikke væsentlige yderligere bemærkninger, hvorefter generalforsamlingen hævedes kl. 20.15.

Som formand:



Mikael Bork

Som dirigent:



Henrik oehlenschläger

Formandens årsberetning 2009.

Den ordinære drift.

År 2009 blev et år, med normal drift, men hvor der ikke blev brugt mange penge på vedligeholdelse og reparation, og vi fik afsluttet det sidste store projekt helt – men mere herom senere. Årets driftsresultat blev et overskud på 60.930 kr., hvilket er tilfredsstillende. Vores egenkapital pr. 31.12.09 er således på 434.948 kr.

Der er i årets løb kun brugt 107.429 kr. på vedligeholdelse og reparation, hvilket skyldes dels hård prioritering fra formandens side, og at den økonomiske krise gjorde, at der ikke var så mange lejligheder, som gik i gang med renovering af badeværelse og køkken. Hvilket normalt også gør at der skal repareres lidt på den del af stophaner, vand- og afløbsrør, som hører under ejerforeningen. Der har således kun været 5 ejerskifter i årets løb. Den største post er som vanligt VVS med 45.284 kr. Varmeanlægget har kørt godt, bortset fra et par uger i november, hvor der var lidt startproblemer efter udskiftning af nogle ventiler og en radiator. Vi har igen haft en vinter uden driftsstop. Vi fik betalt den sidste halvdel af den nye snefejemaskine – som viceværterne har været rigtig glade for i vinter.

Lige efter vi på sidste års generalforsamling havde diskuteret overvågning af vores indgangsdøre, var der et indbrud i en lejlighed i nr. 6, hvor døren blev sparket ind, og en af de gamle lejere havde kort tid efter besøg af en tricktyv. Men i resten af året har vi så været forskånet for yderligere indbrud og tyveri, og der har ingen vandskader været. Formanden er langsomt men sikkert ved at besøge alle lejligheder på 6. og 5. sal for at besigtige vandrør og evt. installerede vaske- og opvaskemaskiner for at forebygge vandskader.

Vores vandforbrug er steget kraftigt. I februar og marts satte jeg 3 gange sedler op om at beboerne skulle tjekke deres vandforbrug for at undgå spild, da vandforbruget var steget ca. 20 %. Da vi fik vandregningen her i starten af 2010, kunne det da også ses, at nogle beboere hellere ville betale hvad der svarede til et nyt WC i ekstra vandforbrug. I længden havde det nok været billigere at skifte det gamle løbende WC. Beboere med forbrug over 100 m³ skal tjekke at de ikke har vandspild.

Jeg sætter lige nogle tal på:

	2008	2009	2010
januar	427 m ³	609 m ³	535 m ³
februar	390 m ³	478 m ³	472 m ³
marts	420 m ³	510 m ³	636 m ³

Som det fremgår, så ligger vi igen alt for højt her i marts 2010. De der ikke selv vil rette fejlen i deres lejlighed vælger så at få en meget høj vandregning næste år. Vand bliver kun dyrere og dyrere, så det kan godt betale sig at skifte det gamle WC. Det skal dog nævnes, at vi i 2008 havde en del lejligheder, som stod tomme i længere perioder, og nu næsten ingen tomme lejligheder har.

Der har været to 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. En lejlighed havde lavet nyt badeværelse uden at bruge vådrum sikring – hvilket betød at ejerforeningen var nød til at pålægge dem at rive det nye badeværelse ned og starte forfra. Formanden har et par bøger om byggereregler 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.

Der har været problemer med, at cigaretskodder kastes ud fra altanerne, hvor de så lander på træ terrasserne, på græsplænen, blomsterbedene eller i en hynde på en underliggende altan. Særligt i weekends, hvor beboerne har gæster er det særligt slem. Hvis du sender dine gæster ud på altanen for at ryge, så sørg også for et sikkert askebæger til dem – for det kan jo ikke være faste beboere, som smider cigaretskodder ud fra altanen. Det er noget svineri og kun et spørgsmål om tid, inden nogen får startet en brand !! Formanden bliver kvalificeret sur næste gang det sker.

Faldet i boligpriserne er fortsat lidt yderligere ned, men så vidt jeg kan vurdere, så har de nu stabiliseret sig. Det er svært at sammenligne prisen på to lejligheder i ejendommen, da stand og køkken og bad hurtigt gør 150.000 kr. og evt. lån til 2006 renoveringen og altan/terrasser yderligere 140.000 kr. Foreningens medlemmer har alle klaret krisen, og vi har ingen tvangsauktioner haft.

Formandens arbejdsgiver har i det sidste år lagt et usædvanligt hårdt arbejdspress på formanden, så jeg har ikke haft så stort et overskud til at få skrevet "beboernyt" og få informeret om, hvad der sker i ejendommen, som jeg gerne ville. Men hvis man når lidt hver dag, så ender det med at man når det hele. Vi er ved at lave en hjemmeside på www.gormsgade.net, hvor man kan læse om ejendommen, se årsberetninger, regnskaber, vedtægter, husorden og meget mere. Men det tager også tid at holde den opdateret – men det er allerede nu muligt at gå ind på siden.

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.

Afslutning på projektet med gården og P-kælderen.

Som nævnt på sidste års generalforsamling, så nåede slutregningen lige at komme i april 2009, og vi har således fået afsluttet det regnskabsmæssige i dette projekt helt her i 2009 regnskabet.

Økonomien efter projektet var så god, at vi kunne lave den ønskede udbygning af haveanlægget i gården ud for lej. 1, 2 og 33, og at der var penge til udskiftning af døre, sidepartier og brystninger på 6. sal.

Sidste år vedtog vi at bruge op til 500.000 kr. på tre projekter, 6. sal, afløbsrør i kælderen og 3 skjulte faldstammer. Afløbsrøret i kælderen var i så god stand, at det ikke var nødvendigt at udskifte, men et mindre hul kunne lappes.

Projektet med de 3 skjulte faldstammer udsatte vi af økonomiske årsager. Da det viste sig, at de 15 entredøre på 6. sal hang sammen med brystningen og sideparti, som vi derfor også blev nød til at udskifte, og at 6. salen dermed ville sluge hele vores budget på 500.000.

Arbejdet med udskiftning af de 15 døre, brystninger og sidepartier blev afsluttet her i februar, der mangler lige nogle småting, men slutregningen er kendt, og vi holdt os under de 500.000 kr. med en slutregning på 465.671 kr.

Udbygningen af haveanlægget kostede 56.429 kr.

Økonomisk overblik.

Med årets overskud kom vores egenkapital op på 434.948 kr., hvilket gør, at vi i 2010 kan tillade os at budgettere med et underskud på -250.000 kr., som skal dækkes ind af egenkapitalen. Det store budgetterede underskud skyldes, at der i budgettet er afsat 300.000 kr. til udskiftning af entredøre

på 5., 4. og 3. sal, i alt 36 døre. Efter de overslag vi netop har fået, så vil arbejdet nok nærmere koste små 500.000 kr., og vi vil således have brugt hele vores egenkapital, hvis vi senere vedtager at gennemføre projektet.

Det lån på 5.300.000 som vi optog den 01/07/07 var pr. 31/12/09 nedbragt til 5.237.739 kr.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og til altaner/terrasser er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud af 60 af 87 lejligheder og restgælden for de sidste 27 lejligheder er pr. 31/12/09 på 1.664.538 kr. For altaner/terrassers vedkommende (30 årigt) har 48 af 72 lejligheder (6. sal er ikke med på denne udgift) betalt lånet ud og restgælden for de sidste 24 lejligheder er pr. 31/12/09 på 1.235.091 kr. Den samlede gæld ud af de ca. 12 millioner som vi bruge er nu på 2.899.629 kr.

Jeg syntes, at vi har godt styr på økonomien, og det vil først være i 2011 ved udskiftningen af de sidste døre, at vi skal til at finde ekstra penge.

Formanden

