

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 16. april 2008 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2007 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2008, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v. herunder orientering om projekt med FSB om P-kælder og gården.
5. Forslag.
 - a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at optage banklån på kr. 600.000,00.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er:
Formand Mikael Bork - modtager genvalg
Oscar Ditlevsen - modtager genvalg.
Annelotte Mynster - modtager genvalg.
7. Valg af to suppleanter
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt

Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at 16 af foreningens medlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt.

Ad punkt 2:

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

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

Mikael Bork gennemgik herefter årsregnskabet, der godkendtes af generalforsamlingen.

Ad punkt 3:

Budgetforslaget blev vedtaget.



Ad punkt 4:

Mikael Bork oplyste, at FSB og Gormsgade nu vil udarbejde fælles regler for færdsel og især parkering i gården. Bestyrelsen overvejede sammen med FSB at indføre parkeringskontrol i gården, hvilket han gerne hørte generalforsamlingens bemærkninger til.

Der var i øvrigt ikke større vedligeholdelsesarbejder planlagt for ejendommen.

Forsamlingen tiltrådte, at der blev indgået aftale med et parkeringskontrollfirma.

Ad punkt 5:

Forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen til at optage banklån frafaldets under henvisning til det i beretningen anførte om de besparelser, der var opnået på renten og den indtægt, der var opnået ved at få moms tilbage.

Ad punkt 6:

Til bestyrelsen genvalgtes Mikael Bork, Oscar Ditlevsen og Annelotte Mynster.

Ad punkt 7:

Som suppleanter valgtes Paul Felbo. Mikael Bork oplyste, at han havde spurgt 2 medlemmer af ejerforeningen om de var villige til at modtage valg som suppleanter. Da han endnu ikke havde modtaget endeligt svar bemyndigede generalforsamlingen bestyrelsen til at vælge yderligere en suppleant.

Ad punkt 8:

Revisor genvalgtes.

Ad punkt 9:

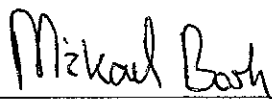
Et medlem gjorde opmærksom på, at hoveddøren trænger til en reovering. Bestyrelsen er opmærksom på problemet. Bestyrelsen antager dog ikke, at det vil blive nødvendigt at foretage en egentlig reovering eller udskiftning før på den anden side af 2010.

På forespørgsel oplyste formanden, at TDC havde meddelt at ejendommens kabel-TV anlæg er af en sådan art, at man ikke kan afmelde enkelte lejligheder. Bestyrelsen arbejder med at finde en anden løsning på ejendommens antenneinstallation. En forespørgsel hos beboerne havde foreløbigt resulteret i, at der var kommet 33 svar, hvoraf 23 var for at bestyrelsen undersøger en anden løsning end TDC.

Der fremkom ikke yderligere bemærkninger til eventuelt.

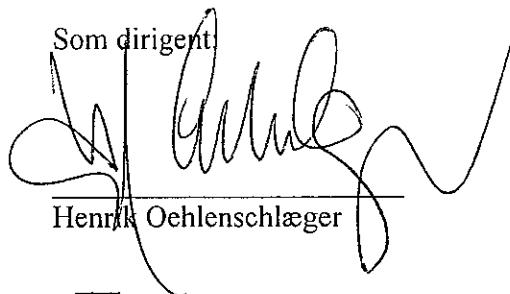
Generalforsamlingen hævedes.

Som formand:



Mikael Bork

Som dirigent



Henrik Oehenschlæger



Formandens årsberetning for 2007.

Den ordinære drift.

År 2007 blev et år med normal drift for ejendommens reparation og vedligeholdelse, eller faktisk med aktivitet lidt under normalen, da vi havde valgt et rimeligt lavt budget til årets reparation og vedligeholdelse. Årets resultat er i balance med et driftsresultat på 0 kr. Dette 0 dækker dog over et faktisk overskud på ca. 257.000 kr., da vi havde budgetteret med et underskud på 44.900 kr. og ekstraordinært har hensat 211.962 kr. til projektet med renovering af parkeringskælder og gården. Så årets resultat er særdeles tilfredsstillende. Vores egenkapital pr. 31/12/07 forbliver således på 260.787 kr.

I årets løb har der været brugt penge på almindelig VVS vedligeholdelse, som reparation af tærede vandrør, udskiftning af defekte stophaner og reparation på faldstammer for i alt 80.243 kr., hvilket svarer til vores normale forbrug. De penge, som er givet ud til nogle meter ny faldstamme, eller nogle meter nye vandløb og nye stophaner er godt givet ud. Igen i 2007 har varmeanlægget kørt godt og næsten uden driftsstop i fyringssæsonen. Det har kun været nødvendigt at udskifte 2 radiatorer.

Vi har haft et enkelt indbrud i løbet af året, hvor en dør i stueetagen blev sparket ind. Det kan anbefales at få monteret en ekstra sikkerhedslås på døren, så den er sværere at sparke op, det koster ca. 2.000 kr. Vi har undgået vandskader, men haft et par glasskader. Husk at holde øje med vandrørene under køkkenbordet og hav styr på opvaske- og vaskemaskiner, så vi kan undgå de dyre vandskader.

Boligmarkedet har været gået helt i stå indtil sensommer/efteråret, hvor der i perioden fra januar til august kun er solgt en lejlighed, men i perioden fra august til december er der solgt 11 lejligheder. Jeg vurderer, at priserne på lejlighederne er faldet 10 – 15 procent set i forhold til den højeste periode i 2006. I 2006 blev kun 2 lejligheder ejerskiftet, og det var ”familie handler”, så vi har heldigvis ikke en masse ejere, som har givet en alt for høj pris for deres lejligheder. Jeg tror også at de projekter, vi har gennemført siden 2005, nu er medvirkende til, at det er vores lejligheder, som kan sælges frem for andre.

Den store aktivitet af nyindflyttere i det sidste halve år har givet travlhed med byggeprojekter og renovering af lejlighederne. Det har også givet travlhed hos formanden og viceværten, da der ofte også skal renoveres nogen af ”ejendommens” rør og afløb, når der bliver gået ”i bund” i køkken og badeværelse i en ældre lejlighed. Generelt er beboerne gode til at overholde reglerne for ”støjende arbejde”, at bortskaffe byggeaffald og at undgå at tilsvine fællesarealerne. Men til trods for formandens mange formaninger, så er det alligevel lykkedes for enkelte at bryde reglerne. Med så mange lejligheder, som i øjeblikket er under renovering, så er det vigtigt at man overholder reglerne vedr. ”støjende arbejde”, at bortskaffe byggeaffald og at undgå at tilsvine fællesarealerne.

Da viceværterne modtager en del vin og chokolade og ingen klager, så må vi jo have gjort det godt i årets løb. Det har været et lidt træls år for viceværterne, da gådrenoveringen har givet en del ekstra arbejde og besvær. Igen i år har samarbejdet med administrationen og Lene Ploug hos administrator været rigtig godt – der har været en del ekstra ting at holde styr på. Jeg takker for den megen venlige opmærksomhed i forbindelse med min hjerteoperation i november – jeg er snart helt tilbage i en fornyet udgave. Bestyrelsen er forblevet uændret, dog har vi mistet suppleant Christian Andersen, som har solgt sin lejlighed – en tak til ham for hans indsats i foreningen.

Projektet med gården og P-kælderen.

Projektet gik i gang i marts og er først blevet helt færdigt her i starten af 2008. Rent arbejdsmæssigt har det kørt fornuftigt, og jeg syntes at hovedentreprenøren fra "Otto Christensen og Kaj Sørensen A/S" har gjort det godt. De problemer, som formanden har kæmpet med, har primært skyldes mangel på samarbejde og information fra "Foreningen Socialt Boligbyggeri"(FSB) og en håbløs indsats fra Københavns Kommunes Bygge- og Teknikforvaltning. Det har været FSB, som har stået for projektet, da det er tinglyst, at de skal styre projekter i vores fælles gård og P-kælder.

Københavns Kommune ville have, at vi skulle deltage med betaling til en evt. parkeringsfond i forbindelse med de 12 P-pladser, som blev nedlagt i gården. Dette kunne løbe op i helt op til 4,8 millioner, hvis der skulle bygges et underjordisk P-hus i vores område. Jeg klagede til kommunen over deres afgørelse, og de skrev tilbage og fastholdt deres beslutning og medsendte kopi af afgørelser i andre sager, som de mente lignede vores. Da jeg fandt afgørelsen stærkt uretfærdig og ikke mente, at de medsendte afgørelser lignede vores sag, så klagede jeg over Kommunen til Statsamtet. Der gik så lang tid, hvor vi ikke hørte noget. Da jeg så rykkede Statsamtet for svar, så rykkede Statsamtet Kommunen for svar. Til min store glæde, så modtog jeg det svar, at Københavns Kommune havde genovervejet sagen, og nu havde frafaldet kravet om deltagelse i en evt. parkeringsfond. Vi kom således ikke til at hænge på denne mulige gældsforpligtigelse.

Arbejdet med nedbrydningen af gården, ny belægning og betonrenoveringen i P-kælderen forløb med mindre forsinkelser, men blev stort set udført tilfredsstillende og P-kælderen kunne åbne igen den 1. oktober. Der er et mindre budget overskridelse på arbejdet. På grund af denne budget overskridelse, så blev vi nød til at spare lidt på den planlagte indretning af gården, da FSB ikke kunne finde ekstra penge. Der er blandt andet sparet et par blomsterbede væk i vores side. Især ved vendepladsen (ud for vores lejlighed nr. 1) fandt jeg det beklageligt, at der mangler noget afskærmning ind mod vores ejendom, men det kan være, at vi bygger det senere. Vi kunne jo ikke spare pengene ved kun at betonrenovere 2/3 af P-kælderen. Der blev fundet nogle besparelser i indretningen af gården, så FSB kunne få deres budget til at hænge sammen. Selve indretningen af gården gik i gang omkring 1. oktober og blev afsluttet lidt inde i 2008.

Den sidste del af gårdindretningen var etableringen af terrasserne ud for vores stueetage. Dette blev også udført tilfredsstillende og er nu afsluttet – der var lidt ventetid på den sidste sideafskærmning.

Endeligt havde vi valgt at få lavet en udgang fra vores kælder til P-kælderen i forbindelse med renoveringen af vores P-kælder. Her var vi igen udsat for dårlig og langsommelig behandling af Københavns Kommune. Vi indsendte ansøgningen (én udgang med luftsluse og to døre) til kommunen den 1. februar og efter flere møder og langsommelig sagsbehandling fra kommunens side, så fik vi byggetilladelsen sidst i oktober. Der var ingen problemer i at lave udgangen, som nu er færdig.

Jeg syntes selv at resultatet af de forskellige ting er blevet godt, især når man ser på vores begrænsede økonomiske råderum, og at alt i gården er et resultat af forhandling med FSB.

Der er stadig nogle småting, som mangler at blive rettet. Der er blandt andet en utæthed ved vores kældertrappe, så belægningen skal hugges op omkring vores kældernedgang og laves på ny igen. Herefter kan vi også få repareret og malet vores kældernedgang.

Afslutning på renoveringsprojektet fra 2005.

Den sidste del af projektet var etableringen af terrasserne, som var nød til at afvente den nye gårdbelægning. Vi har fået udbedret næsten alle de sidste fejl og mangler. Der mangler endnu et par småting, som vi nok selv kommer til at udbedre. En glasplade i én altan har været revnet lige siden monteringen, og der har flere gange været lavet aftaler om at få repareret skaden, men sagen er hver gang gået i stå hos Ringsted Bygningsentreprise / Altan.dk. Vi har også siden i sommers haft en aftale om reparation af en glasplade i en altan, som blev revnet ved et uheld – men her sker der heller ikke rigtigt noget, selv om glasset er bestilt for lang tid siden. Vi kæmper stadig med RB / Altan.dk om de sidste ting.

Økonomisk overblik.

Som det fremgår af ovenstående og regnskabet, så er projektet med gården og P-kælderen ikke blevet afsluttet regnskabsmæssigt endnu, og vil først blive det her i 2008. Jeg var lidt nervøs på et tidspunkt i sommers, hvor jeg ikke syntes, at jeg havde det fulde overblik over økonomien i de uafsluttede projekter (gård/P-kælder, terrasserne og udgang P-kælder). Det samlede budget i projekterne for os og FSB er på ca. 12 millioner. Jeg fik information fra FSB om at vores del af budgetoverskridelse og ekstraarbejder var på ca. 400.000 kr. Samtidigt, så var prisen for terrasserne ca. 565.000 kr., hvor vi kun havde 275.000 kr. afsat i rest fra 2005 projektet. Endelig vidste vi, at den nye udgang i P-kælderen kostede ca. 150.000.

Vi stod således og manglede ca. 850.000 kr., mens vi kun havde 260.000 kr. i kassen, hvorfor det kunne blive nødvendigt at låne yderligere 600.000 kr., som vi også har afsat "luft" til i vores 2008 budget. Vi blev i første omgang reddet af, at projekterne trak ud, så det lån vi havde optaget i juni 2007 til projektet blev optaget 3 måneder senere end budgetteret. Da de sidste penge på projekterne endnu ikke er betalt, så har vi stadig en del af pengene fra lånet stående, og har endnu ikke haft behov for ekstra kapital. Da vi så ekstraordinært i 2007 regnskabet pludselig kunne afse yderligere 211.000 kr. til projektet, så var vores mangel pludselig nede på under 400.000 kr.

Så var det, at advokat Oehlenschläger fik den gode idé, at vi kunne ansøge SKAT om at få refunderet 50 % af momsens på arbejdet i P-kælderen, da vi jo afregner moms for de lejere, som vi har udefra. Her i marts 2008 har vi så fået 406.000 kr. retur fra SKAT i negativ moms. Så som det ser ud i øjeblikket, så skulle det ikke blive nødvendigt at optage det ekstra lån på de 600.000 kr. Vi venter spændt på den regnskabsmæssige afslutning på projekterne, som først bliver endelig afsluttet her i 2008. Vores restgæld på lånet til projektet er pr. 31/12/07 på 5.249.993 kr.

De lån som medlemmerne har optaget til renoveringen i 2005 og til altaner/terrasser er for en dels vedkommende betalt ud. For renoveringen har 45 af 87 lejligheder betalt lånet ud og restgælden på det 10 årige lån er på 2.327.751 kr. For altanerne har 36 af 72 lejligheder betalt lånet ud og restgælden på det 30 årige lån er på 1.440.366 kr. Den samlede gæld fra 2005 projektet er på 3.768.117 kr.

Jeg mener, at der er styr på vores økonomi, hvorfor det da også er muligt at fortsætte i 2008 med uændret opkrævning af fællesudgifter til et yderst fornuftigt budget.

Formanden