

RIALTO ADVOKATER

HENRIK OEHLenschLÆGER (H)
ANNE-HELENE BAGENKOP

ARNE GYES (H)

I kontorfællesskab med
BJORN NIELSEN

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON + 45 38 38 08 30 · TELEFAX +45 38 38 08 40

600210 HO/emb

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 24. marts 2009 kl. 19.00 afholdes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2008 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2009, 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 afholde en udgift på op til kr. 500.000,- til ekstraordinær vedligeholdelse (udskiftning af 15 stk. døre på 6. sal, vvs-vedligeholdelse af afløbsrør i kælderen og evt. renovering af 3 enkelte faldstammer, som går fra 3 stk. 6. sals lejligheder til kælderen). Arbejderne vil kun blive iværksat såfremt bestyrelsen skønner det økonomisk ansvarligt.
 - B) Bemyndigelse til bestyrelsen til at opsætte kameraovervågning på fællesarealer: indgange, trapper, elevator, vaskeri, kælder og containergård. Arbejdet vil kun blive iværksat såfremt bestyrelsen skønner det nødvendigt og der er økonomisk råderum hertil.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er:
Joan Margot Klindt - modtager genvalg.
Mark Holm - modtager genvalg.
7. Valg af to suppleanter
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Ad punkt 1, dirigent:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at 16 beboere var til stede.

Ad punkt 2, beretning:

Formanden aflagde beretning, der vedhæftes referatet. Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.



Formanden gennemgik regnskabet, der godkendtes af forsamlingen.

Ad punkt 3, budget:

Formanden gennemgik budgetforslaget, der ligeledes godkendtes af forsamlingen.

Ad punkt 4, vedligeholdelsesarbejder:

Et medlem påpegede, at fjedrene i dørene i fællesarealet trængte til udskiftning. Bestyrelsen ville se på forholdet, men havde hidtil prioriteret andre opgaver højere.

Ad punkt 5, forslag:

A.

Formanden redegjorde for forslaget. Han oplyste, at dørene på 6. sal var mere udsatte end de øvrige døre i ejendommen, da udhænget over dem er mindre end ved svalegangene, og da de naturligtvis får mere sol. Forslaget blev vedtaget.

B.

Forslaget drøftedes. Formanden oplyste, at udgiften ikke var væsentlig, og at det således mest var et holdningsspørgsmål. Efter drøftelse gennemførtes afstemning, hvor dirigenten konstaterede, at forslaget ikke opnåede flertal.

Ad punkt 6, bestyrelse:

Til bestyrelsen genvalgtes Mark Holm og Joan Margot Klindt.

Ad punkt 7, suppleanter:

Til suppleanter valgtes Jesper Nørrelund og Morten Skeldal Østergaard.

Ad punkt 8, revisor:

Revisor genvalgtes.

Ad punkt 9, eventuelt:

Der fremkom ikke væsentlige bemærkninger til eventuelt.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Henrik Oehlenschläger

Som formand:

Mikael Bork



Formandens årsberetning for 2008.

Den ordinære drift.

År 2008 blev et år med normal drift for ejendommens reparation og vedligeholdelse. Årets driftsresultat blev et overskud på 113.231 kr., hvilket er tilfredsstillende. Vi havde afsat 260.000 kr. fra egenkapitalen til projektet med gård og P-kælder. Da det ikke blev nødvendigt at bruge disse penge har vi ikke indtægtsført dem. Vores egenkapital pr. 31/12/08 er således på 374.017 kr.

Der er i årets løb brugt 184.410 kr. på vedligeholdelse og reparation, og som vanligt er VVS den største post med 133.212 kr. Varmeanlægget har igen kørt godt og uden driftsstop. Det har kun været nødvendigt at udskifte 1 radiator. Vi har købt en ny sne fejmaskine til 20.000 kr., hvor vi deler udgiften med 10.000 kr. i 2008 og 10.000 kr. i 2009.

Især i 1. halvår af 2008 var der fart på udgifterne, idet vi allerede ved udgangen af 2. kvartal havde brugt 148.000 kr. af vedligeholdelsesbudgettet. Dette skyldes at der i de første 2 kvartaler var 8 ejerskifter, og når de nyttilflyttede skal til at lave køkken og bad, så er det ofte nødvendigt (og en fordel) samtidigt med at reparere på de rør og haner, som ejerforeningen skal betale for. I de to sidste kvartaler var der kun 2 ejerskifter, og så faldt udgifterne til ro. Der har således været 10 ejerskifter i løbet af året. De mange bygge projekter gjorde, at formanden nok ikke har virket lige begejstret hver gang en ny beboer gik i gang med et større projekt, da det typisk medfører udgifter, støj og tilsvining af fællesarealer. Endnu en gang en opfordring til at vise hensyn og overholde husordenen med hensyn til støjende arbejde og tilsvining af fællesarealer.

Pr. 01/07/08 skal alle lejligheder have Hfi eller Hpfi relæ. 37 lejligheder var med i et fælles tilbud og fik for egen regning skiftet deres el-tavle til en ny med Hpfi relæ.

Vi har i 2008 været forskånet for indbrud og større vandskader, men vær stadig meget opmærksom på vandrørene i køkkenet, samt på afløb og tilslutningen af vaske- og opvaskemaskiner, så vi kan undgå de dyre og besværlige vandskader. Der har været en skade på en glasplade på en altan. Glaspladerne er stærke og næsten umulige at få til at falde ud, men de kan revne, hvis noget spidst og hårdt vælter eller slås mod glaspladen, så forsøg at undgå dette.

Boligmarkedet har fortsat sin nedtur og priserne på vores lejligheder er fulgt med nedad. Det kan være svært at vurdere priserne på vores lejligheder, da tilstanden af køkken og badeværelse hurtigt gør en forskel på 200.000 kr., og om lånene til altan/terrasse og renoveringen i 2006 er betalt ud udgør yderligere ca. 150.000 kr. Men at der har været 10 ejerskifter i 2008 viser dog, at købere ikke går helt uden om vores ejendom, når der skal købes bolig. Vi har i 2008 haft en enkelt tvangsaktion, som dog ikke skyldes faldende pris på lejligheden, men andre årsager. Ejerforeningen tabte ikke penge på tvangsauktionen, da der var tilstrækkelig dækning på vores ejerpantebrev.

Viceværterne har lavet en revision af de nøgler vi har udleveret til beboernes lejligheder. Alle de lejligheder, som vi har nøgle til, har fået en seddel med besked om dette. Hvis du mener at vi skulle have en nøgle til din lejlighed og ikke har modtaget en seddel om dette, så kontakt viceværten, så vi kan få afklaret sagen.

Som bestemt på sidste års generalforsamling, så fører et privat parkeringsselskab nu tilsyn med parkeringen i gården, så det koster en afgift på 510 kr., hvis man parkerer i gården. Dette har afhjulpet de værste gener med ulovlig parkering i gården. Bestyrelsen er i fortsat dialog med FSB

omkring brugen af gården. Det er derfor vigtigt, at vores beboere overholder reglerne, især at vi ikke henstiller noget affald uden for containerne eller stiller noget storskrald i gården eller i containergården. LÆS skrivelsen vedr. affald på opslagstavlerne.

Vi har forsøgt at køre en sag mod Københavns Kommune, idet vi var utilfredse med at vi ofte ikke fik tømt vores affaldscontainere, men fortsat skulle betale for dette. Kommunen afviste vores klage og krav, og da det juridisk er sådan skruet sammen at kommunens afvisning af vores klage over kommunen ikke kan ankes til højre myndighed, så har vi måtte opgive at komme videre med dette. Vores klage og omtale af sagen i medierne har dog hjulpet væsentligt på servicen.

Sidste år blev der omdelt spørge og svarkemaer til samtlige lejligheder og ejere. Det var med oplysninger om tlf. nr. og E-mail til ejer/beboere, samt forespørgsel omkring kabel-TV og internet og tlf. Efter flere rykkere så lykkedes det kun at få skemaet tilbage fra 44 af 87 lejligheder. Jeg syntes at det er rystende, at så mange lejligheder ikke interessere sig mere for ejendommen, og ikke kunne overse at bruge 10 minutter til hjælp for bestyrelsen. Oplysningerne skulle blandt andet have været brugt til at undersøge en ny fælles løsning på kabel-TV, internet og telefoni. Vi har i bestyrelsen arbejdet på dette i årets løb, men ikke fundet nogen ny god og væsentlig billigere løsning. Vores nuværende kabel-TV anlæg kan rumme både kabel-TV, internet fra You See (TDC) og IP-telefoni fra You See, men problemet er opbygningen, som betyder, at vi alle er nød til at have den samme Kabel-TV pakke. For at ændre på dette, så skal der foretages nykabling af ejendommen, og vi har i bestyrelsen ikke fundet det forsvarligt at bruge 250.000 – 300.000 kr. på dette endnu. Vi har endvidere konstateret, at priser, udbud og muligheder ændrer sig meget på et år. Så derfor er der ikke i år noget nyt forslag om dette, så indtil videre kører vi videre som hidtil.

Jeg har igen i år været særdeles godt tilfreds med vores samarbejde med administrator og vores kontakt Lene Ploug, som igen flot har holdt styr på de mange ekstra ting. Også tak til de to viceværter for en god og stabil indsats. Bestyrelsen er forblevet uændret, dog har vi mistet suppleant Paul Felbo, som måtte finde en større lejlighed på grund af, at der var tvillinger på vej.

Afslutning på projektet fra 2005.

Vi har fået rettet de sidste fejl og skiftet de glasplader, som var revnet i 2 altaner, samt fået genmonteret altanen i stueetagen over kælderskakten, idet altanen havde været taget ned under gårdprojektet. De 11 terrasser i stueetagen blev færdige i starten af 2008, da den nye gårdbelægning var klar til dette. Slutprisen for terrasserne blev 528.019 kr. (48.000 kr. pr. stk.). Det er lidt lavere end budgetteret. Dette projekt, som startede i 2005 er således nu helt afsluttet.

Afslutning på projektet med gården og P-kælderen.

De sidste ting, samt fejl og mangler blev udbedret i 1. halvår af 2008, og vi fik lappet på vores kældertrappe, som viceværterne herefter fik malet. Vi har i bestyrelsen siden september 2008 via administrator rykket FSB for slutregningen på projektet, men har ikke fået det, så projektet kunne nå at blive afsluttet i 2008 regnskabet. Vi har i 2007 og 2008 hensat ekstra penge til projektet for at være sikker på at have nok til at dække evt. budget overskridelser i projektet. Som nævnt på sidste års generalforsamling, så ville vi gerne bygge et blomsterbed med afskærmning for enden af vendepladsen i gården (ud for lej. 1), men har ikke turde sætte dette arbejde i gang, inden vi kendte vores økonomiske situation.

Økonomisk overblik.

I sidste uge fik vi så endeligt slutregningen fra FSB vedr. gård og P-kælder projektet. Dette gjorde, at vi så endeligt kunne få det fulde overblik over ejerforeningens økonomiske situation, hvor formanden havde forsøgt at gå med livrem og seler, så vi var sikre på at have penge nok.

Vi har nu lagt de sidste udgifter fra 2005 projektet (terrasserne), den nye udgang til P-kælderen, ekstra udgifter til advokat, ingeniør (i forbindelse med projekterne), div. mindre udgifter i forbindelse med projekterne, samt den endelige slutregning på gård og P-kælder sammen. Det giver udgifter på samlet 5.709.807,11 kr.

Vi optog 010707 et lån på 5.300.000 kr. til projektet med gård og P-kælder. Vi havde samtidigt opsparet/hensat 501.962,26 kr. til projektet, samt fået 484.639,98 refunderet i moms fra P-kælderen, så vi havde 6.286.602,24 kr. til at dække udgifterne. Dette betyder at der 576.795,13 kr. i overskud. Resultatet vil fremgå af regnskabet for 2009.

Der er således luft til at bruge op til de 500.000 kr., som foreslås under punkt 5a.

Som nævnt tidligere, så var vores egenkapital pr. 311208 på 374.017 kr.

Restgælden på lånet oprindeligt 5.300.000 var pr. 311208 på 5.245.330.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og altaner/terrasser er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud af 60 ud af 87 lejligheder og restgælden for de sidste 27 lejligheder er pr. 311208 på 1.817.258 kr. For altanernes 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. 311208 på 1.231.547 kr. Den samlede restgæld på 2005/2006 projektet er pr. 311208 på 3.048.805 kr., hvilket er flot, set i lyset af, at den samlede udgift var på næsten 12 millioner kr.

Som det fremgår, så er vi således kommet ud af vores projekter fra 2005 – 2008 med en meget god økonomi, hvilket jo er godt når der nu er økonomisk krise ude i samfundet.

Formanden.