

RIALTO ADVOKATER

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
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
DIREKTE bn@rialtoadvokater.dk
BANKKONTO 4310 7625626166
CVR-nr. 74705316

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 3. april 2019, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2018 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2019, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 5% fra 1/5-2019. Endvidere foreslår bestyrelsen, at der opkræves kr. 450.000 til fremtidig vedligeholdelse, der opkræves over 12 mdr. fra 1. maj 2019. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Forslag:

Forslag 1: Bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte udbedring af betonskader, revner og rust i stolper, en revne i belægning samt udskiftning af kældervinduer og udbedring af betonskader omkring disse. Anslået pris incl. moms kr. 750.000. Udgiften afholdes af de opsparede midler.

Forslag 2: Bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte udbedring af de i forslag 1 nævnte arbejder, dog således at hele betonoverfladen behandles med ny belægning og udskiftning af alle glaspartier i trappetårne samt sidepartier med døre til svalegange og opgangsdøre med dørpumper incl. nyt låsesystem samt maling af rækværk på svalegangene. Anslået pris kr. 4.534.000. Udgiften finansieres ved brug af foreningens opsparede midler samt ved optagelse af 10-årigt banklån kr. 3.000.000.

Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale med pengeinstitut om byggelån og efterfølgende anlægslån samt bemyndigelse til administrator til at attestere regninger vedrørende projektet til betaling.



Forslag 3. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med Foreningen Social Boligbyggeri (FSB) og Københavns Kommune om anlæg af en mindre legeplads til børn på ca. 1-4 år, areal i gården ca. 5x8 m med faldunderlag, samt mindre legeredskaber (ingen sandkasse). Beliggenhed ved cykelparkeringen over for Allersgade 9B. Opførelse af skur til cykler og barnevogne i den fjerneste ende af gården tættest på FSB's bygning. Medfører ingen udgifter for E/F Gormsgade 6-10.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:
På valg er: Claus Brunbjerg Oldenborg og Joan Margot Klindt, der begge modtager genvalg.
6. Valg af to suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – valg af dirigent

Til dirigent valgtes advokat Bjørn Nielsen, fra administrator, Rialtoadvokater, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt, og at der var mødt 23 medlemmer, herunder 1 med fuldmagt.

Ad punkt 2 – bestyrelsens årsberetning og årsregnskab

Mikael Bork afgav på bestyrelsens vegne årsberetning, der vedlægges dette referat.

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer efterspurgte egentlige aftaler med naboejendommen, FSB, om støj.

SVAR: Der er ikke indgået nogen konkrete aftaler, men der har været en dialog i gang siden sidste generalforsamling om at reducere støj.

En ejer ønskede at vide hvorvidt man havde nogle generelle erfaringer med strømpeforing.

SVAR: Erfaringerne er ifølge entreprenøren generelt gode.

Dirigenten gennemgik regnskabet, men ingen ønskede ordet.

Beretning og regnskab blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden bemærkninger.

Ad punkt 3 – budget

(blev sambehandlet med punkt 4)

Mikael Bork motiverede budgettet, især omkring udgifter til vedligeholdelse og henviste i den forbindelse til forslagene 1 og 2, som indeholder en beskrivelse af den påtænkte reovering, såfremt det bliver vedtaget. Det blev oplyst, at den rapport der blev lavet om ejendommens tilstand viser, at



ejendommen overordnet er i god stand, men i det skema der er udarbejdet med tidshorisonterne for de enkelte bygningsdele, var betonreoveringen i kategorien 0-5 år. Der havde sidst været en betonreovering i 1999. Hvis alle projekter skulle gennemføres, er det en udgift på samlet minimum 8 mio. kr.

Byggestart såfremt projektet bliver vedtaget, er efteråret 2019, og med en byggeperiode på ca. 2-3 måneder.

Dirigenten gav ordet frit.

En ejer ønskede at vide hvorfor man fra bestyrelsens side ikke ligeså godt kunne forhøje fællesudgifterne med 10% fremfor disse faste ekstraopkrævninger.

SVAR: Det er vigtigt for bestyrelsen at synliggøre hvilke udgifter der henhører under drift og hvilke der henhører under vedligeholdelse, hvor sidstnævnte indeholder en opsparingsdel.

En ejer ønskede at vide hvem den rådgiver som ejerforeningen anvender ifm. vedligeholdelsen er.

SVAR: Arkitekt Morten Paustian.

En ejer spurgte om maling af rækværk ikke ordinær vedligeholdelse.

SVAR: Nej, det indgår som en ekstraordinær vedligeholdelse.

En ejer ønskede at vide i hvor mange år ejerforeningen skulle spare op for at kunne betale for alle reoveringer, således at der ikke skulle optages lån?

SVAR: Den beregning er ikke lavet.

Mikael Bork oplyste, at glaspartierne får en anden farve end de nuværende farver, måske grå.

Budget blev godkendt af samtlige tilstedeværende uden bemærkninger.

Ad punkt 4 – forslag 1, 2 og 3

Efter at have sambehandlet dette punkt med punkt nr. 3 (budget), kunne generalforsamlingen gå direkte til afstemning om forslag 1 og 2, idet forslag 3, bliver behandlet særskilt.

Dirigenten redegjorde for, at en ja-stemme for forslag 2, samtidig var en ja-stemme til forslag 1, idet forslag 1 var integreret i forslag 2.

Der var 15 stemmer for forslag 1 og ingen imod. Forslag 1 var vedtaget.

Der var 14 stemmer for forslag 2 og 7 imod. Forslag 2 var vedtaget.

Herefter blev forslag 3 behandlet, og Mikael Bork motiverede på vegne af bestyrelsen.



Herefter gav dirigenten ordet frit.

En ejer ønskede at vide, hvorvidt vi er forsikret imod skader der sker på legepladsen?

SVAR: Administrator ville efterfølgende skrive svaret ind i referatet, og svaret er: Det forudsættes i svaret, at der ikke er offentlig adgang til legepladsen for andre end dem, der er berettiget til at opholde sig på legepladsen. Ejerskabet til legepladsen er uanset finansieringsmåden, ejerforeningens da den er placeret på fællesareal. Ejerforeningen kan blive erstatningsansvar, men kun hvis der er fejl eller mangler på udstyret. Det vil sige, at hvis et barn kommer til skade, og der ikke er fejl på legepladsen, kan ejerforeningen som udgangspunkt ikke blive ansvarlig. Ejerforeningen er ikke forsikret konkret mod skader på legepladsen.

En ejer foreslog, at bestyrelsen kunne overveje at lave en slags gårdregler, der gjaldt for gårdens brug.

En ejer foreslog at dele forslag 3 op i to dele, idet aftalen om legeplads og opførelse af skur, egentligt er 2 adskilte forhold. Dette var generalforsamling enig i.

Herefter gik generalforsamlingen over til afstemning, der viste

- et flertal på 14 for og 4 imod forslaget om at indgå aftale med FSB og Københavns Kommune om anlæg af en mindre legeplads – forslaget var derfor vedtaget
- et flertal på 16 for og 1 imod forslaget om at opføre et skur til cykler og barnevogne – forslaget var derfor vedtaget

Ad punkt 5 – valg af bestyrelsesmedlemmer

Dirigenten oplyste, at Claus Brunbjerg Oldenburg og Joan Margot Klindt er på valg, og begge modtager genvalg.

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om der var andre kandidater. Daniel Nygaard Jensen og Siv Fonnes meldte sig, hvorefter der blev afholdt kampvalg, der viste 16 stemmer til Claus, 13 til Siv, 7 til Daniel og 4 til Joan.

Bestyrelsen består herefter af:

- Annelotte Mynster (formand) – på valg i 2020
- Janus Thousig – på valg i 2020
- Brenda Paustian – på valg i 2020
- Claus Brunbjerg Oldenburg – på valg i 2021
- Siv Fonnes – på valg i 2021



Ad punkt 6 – valg af suppleanter

Daniel Nygaard Jensen blev genvalgt som suppleant, mens der var nyvalg til Joan Margot Klindt.

Ad punkt 7 – valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

Ad punkt 8 – eventuelt

Dirigenten gav ordet frit.

Flere ejere gav udtryk for, at bestyrelsen fremover burde arbejde for at lukke gården helt.

En ejer mente at containerne i gården kunne forskønnes.

Flere udtrykte ønske om at forskønne gården generelt, og det blev oplyst, at der for nogle år siden blev indkøbt planter for kr. 6.000. FSB vil ikke bidrage til gården.

Mikael oplyste, at han havde aftalt møde med Andelsnet. Evt. kabling kan ske via svalegangene samt en kabling inde i lejligheden. Mulighederne undersøges af en tekniker, og rundsendes til alle ejere.

En ejer ønskede at vide hvor meget man som ejer var bundet af TV-pakker?

SVAR: Man er ej tvunget med mere. Hvis man ønsker at melde sig fra ordningen, sender man en mail til Mikael Bork.

En ejer opfordrede bestyrelsen til at se på en revision af husordenen, især omkring støj, for at reducere støj om aftenen, idet ejeren havde opfattelsen af, at flere tolkede husorden om, at støj skal stoppe kl. 24.00, som om at støj var fuldt tilladt til kl. 24.00. Dette er ikke meningen.

Da dagsordenen herefter var udtømt, hævdede dirigenten generalforsamlingen, og ønskede god sommer.

Som formand:

Som dirigent:

Nærværende referat er underskrevet med Nemid (Penneo) jf. vedhæftede påtegning.



Årsberetning 2018 for E/F Gormsgade 6-10

Den ordinære drift.

Jeg vil lige starte med årets resultat, selv om vi først skal gennemgå regnskabet senere, men det med økonomien er jo meget vigtigt, så der vil allerede her i beretningen komme en del tal, som vil blive uddybet under gennemgangen af regnskabet.

År 2018 blev et år, som næsten forløb som vi havde planlagt det mht. budgettet. Årets driftsresultat blev et overskud på 30.833 kr. Vores "kassebeholdning" er således steget lidt og er nu på 405.580 kr., penge som foreningen skylder medlemmerne.

Der er i årets løb brugt 262.939 kr. på vedligeholdelse og reparation i ejendommen. Jeg vil kort nævne nogle af de større poster.

Vi fik også udført det projekt med isolering af gavlmuren, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling, det kom samlet til at koste 316.940 kr., der som vedtaget blev betalt af vores opsavede midler.

Som vanligt er den største udgiftspost til VVS-arbejde på ca. 203.000 kr. Det forholdsvis store beløb dækker over, at der er brugt ca. 126.000 kr. på et projekt med at renovere en faldstamme helt fra 6. sal til kælderen. En tæring et meget uheldigt sted på faldstammen gjorde, at vi enten kunne vælge at bruge ca. 80.000 kr. på kun at udskifte faldstammen mellem 4. og 5. sal, eller de 126.000 kr. på et projekt, hvor faldstamme og sidetilløb blev renoveret ved, at der indefra blev sprøjtet et tyndt lag plastic inden i den gamle faldstamme, så der nærmest blev bygget et nyt rør inden i den gamle faldstamme.

Ellers er der brugt penge på udskiftning af 1 radiator og 5 radiatorventiler, samt udskiftning af et stykke kloakrør i kælderen. Der har derudover selvfølgelig været de sædvanlige små reparationer og vedligeholdelsesopgaver.

Vores 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 507.469 kr. mod 542.000 kr. sidste år. Vores beslutning for godt 2½ år siden om at hæve komforttemperaturen med 3 grader har kostet lidt, men til gengæld har der ingen klager været over at beboere ikke kunne opvarme deres lejlighed nok. En varmeudgift der stadig ligger ca. 300.000 kr. lavere end da vi fyrede med olie. Langt de fleste har da også fået penge tilbage i varmeregnskabet. Investeringen i fjernvarmeanlægget er nu tjent hjem og begynder nu at være en økonomisk gevinst for vores beboere.

Det går nu noget bedre med affaldssituationen i containergården, selv om der er plads til forbedringer hos de private vognmænd der har vundet licitationen på for de enkelte typer af affald, der er ligeledes plads til forbedring i FSB's (Foreningen Socialt Boligbyggeri) renholdelse af gården og P-kælder. Eneste trøst er, at vi nu betaler meget mindre end tidligere, for det arbejde, der ikke bliver udført.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til.

Vi har ikke haft nogen forsikrings-skader. Husk nu en gang imellem at kontrollere, at det ikke drypper inde i køkkenskabet ved vandmålere og stophaner. Forsikringen dækker ikke dryppende skader, men kun pludseligt opståede skader.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2018, og priserne på lejlighederne steg lidt, men ser nu ud til at have ramt toppen og været gået i stå.

Der har i årets løb været 6 ejerskifter i ejendommen.

Vores hjemmeside www.gormsgade.net har desværre været nede i nogle måneder, da vi har været ramt af et hackerangreb. Efter hjælp fra en kyndig beboer, så er vi nu snart oppe at køre igen.

Jeg har igen i år været godt tilfreds med vores administrator og Lene Ploug, som er vores faste kontaktperson hos administrator.

Jeg vil gerne sige tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb, hvor der har været mere at se til end sædvanligt pga. det kommende renoveringsprojekt. Der har ikke været nogen udskiftning i bestyrelsen siden sidste generalforsamling.

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. Gerne med en nærmere lille forklaring, der kan være en stor hjælp til os til at løse et problem. Ingen anonyme "suresedler", så har vi jo ikke mulighed for at forklare omkring problemet, hvorfor det forholder sig som det gør eller få fat i vigtige detaljer.

Efter en lidt svær opstart med vores nye nabo "Bryggehuset", så afholdt bestyrelsen møder med de unge mennesker, hvilket har hjulpet væsentlig på de problemer der var. Der er også forsøgt etableret kontakt til bestyrelsen i FSB, som vi har gården og P-kælderen fælles med. Vi arbejder stadig på at få lukket af ind til gården, så det kun er beboerne der bruger gården.

Økonomisk overblik.

Med årets overskud kom vores "egenkapital" op på 405.408 kr. Penge som foreningens medlemmer har til gode, men også penge, som bestyrelsen har som en buffer til uforudsete udgifter.

Vores opsparing via ekstraopkrævning var pr. 311218 oppe på 740.000 kr., efter at udgiften til gavlisolering var betalt. Frem til den 010519 kommer der yderligere 100.000 kr. ind, så vi er oppe på ca. 840.00 kr. i opsparing ud over vores "egenkapital"

Gælden for de gamle fælleslån, "betonrenovering af P-kælder og ny anlæg af gården", samt "etablering af altaner og terrasser", begge fra 2006-2007 er nu nede på 1.230.398 kr. og 351.610 kr., samlet på 1.582.008, mod 1.790.000 kr. sidste år, gælden er således nedbragt med ca. 208.000 kr. Gælden fordeler sig på henholdsvis 30 lejligheder og 8 lejligheder for altanerne. Der er dog solidarisk hæftelse på lånene. Ved udgangen af 2007 var gælden oppe på ca. 9.000.000 kr., så det går fint med at få afviklet gælden.

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 syntes selv at det kører godt og fornuftigt og at foreningens økonomi er god, og det håber jeg også at foreningens medlemmer syntes. Husk at man altid kan skrive til mig med forslag og kritik. Det vil så blive taget op med bestyrelsen. Eller hvis man er sur på mig, så kan man kontakte formanden Annelotte i nr. 6, stuen lej. 2.

Omkring nyt budget og renoveringsforslag (forslag 1 og forslag 2).

Bestyrelsen har i det sidste år arbejdet meget med projektet, særligt at få fastlagt, hvad der trænger mest til at blive lavet, og hvad vi gerne vil have lavet.

Vi har via vores rådgiver fået udarbejde div. undersøgelser og rapporter. Samlet set, så står det faktisk lidt bedre til, end vi havde frygtet, særligt med betonskader på facaden mod gaden.

Det er via disse møder, undersøgelser og rapporter, at vi er kommet frem til forslag 1 og forslag 2. Samlet set har vi fået bedre overblik over, hvad der kommer af vedligeholdelsesarbejder inden for de næste 10 år, som tingene ser ud nu.

Forslag 1 er det, der er rimeligt hastende at få lavet, hvis ikke skaderne skal blive værre og dyrere at få lavet.

Forslag 2 er det nødvendige i forslag 1, sammen med en udskiftning af glasfacader i trappetårne, og en udskiftning af sidepartier og døre på svalegangen, samt indgangsdøre i stueetagen, samt at facaden får en "makeover" ned maling af rækværk og plader, samt at betonoverfladen også bliver ny behandlet over det hele, samt en række mindre ting som nyt låsesystem til opgangsdøre og kælderdøre.

Omkring økonomi, så kan forslag 1 gennemføres med den økonomi vi har nu, mens forslag 2 kræver at der lånes ca. 3.000.000 kr. i et fælleslån, således at man kan vælge straks at betale sin del af fælleslånet, eller afdrage på lånet hver måned i 10 år. Det vil mod gebyr til banken og administrator senere være muligt at indfri sin del af lånet, f. eks. ved salg af lejligheden, hvor det vil være en fornuftig ting at gøre. Den skønnede udgift for hvert enkelt fordelingsstal fremgår af det materiale der er udsendt sammen med generalforsamlingen.

I bestyrelsen har det været diskuteret, hvordan fremtidige projekter skal blive finansieret, og vi er kommet frem til, at vi fremover gerne vil have en større opsparing til projekterne, således at nye fælleslån kan undgås eller begrænses. Deraf forslaget om at hæve den årlige opsparing til fremtidige projekter fra 300.000 årligt til 450.000 årligt.

Bestyrelsen har også fundet det nødvendigt at hæve de ordinære fællesudgifter med 5 % for at følge med den generelle prisudvikling. Fællesudgifterne blev ikke hævet sidste år.

Driftschefen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Bjørn Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-101551587282

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-05-02 09:33:05Z

NEM ID 

Annelotte Mynster

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-163923097188

IP: 80.161.xxx.xxx

2019-05-02 14:17:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AQQT-KY0W0-XM1L6-VY41T-CUN61-B70GO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>