

# RIALTO ADVOKATER

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

HENRIK OEHLenschLÆGER (H)  
JENS LARSEN (L)

I kontorfællesskab med  
BJØRN NIELSEN

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 18. marts 2015 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gormsgade 6-10 i fyrkælderens med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af årsregnskab 2014 til godkendelse.
3. Godkendelse af driftsbudget for 2015, herunder fastsættelse af den enkelte ejers månedsvise betaling. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet med 3% fra 1. maj 2015. Endvidere foreslår bestyrelsen, at der opkræves kr. 300.000 i ekstraordinært bidrag (isolering af gavlmur og evt. kloakreparation ved Gormsgade 10 i fortovet), der opkræves over 12 mdr. fra 1. maj 2015. Udgiften pr. fordelingstal fremgår af budgettet.
4. Forslag.
  - a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå aftale med YouSee om levering af Digital Grundpakke. Såfremt der ønskes tillægspakker skal den enkelte husstand selv indgå aftale med YouSee.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er:  
Søren Dalby Madsen - modtager genvalg.  
Joan Margot Klindt - modtager genvalg.
7. Valg af to suppleanter. Bestyrelsen foreslår valg af Christiane Folkegaard og Janus Thousig.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

### Ad pkt. 1

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschlæger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at 27 af foreningens medlemmer var til stede. Derudover havde flere medlemmer stemt skriftligt om YouSee forslaget pkt. 4a.

### Ad pkt. 2

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

Advokat Henrik Oehlenschlæger gennemgik årsregnskabet, og bemærkede at revisor ikke havde anført, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvilket han ville bede revisor anføre bemærkning om fremad. Regnskabet havde i øvrigt blank påtegning. Beretningen blev taget til efterretning og regnskabet godkendtes.

Ultimo 2013 var mellemregning med medlemmerne ej lig med primo 2014 på de enkelte lejligheder. Til referatet kan det oplyses, at det på sidste års generalforsamling blev oplyst, at tilgodehaven-



der ikke var ens efter fordelingstal og at det antageligt ligger tilbage til tidlige salg fra resteje-  
dommen. Derfor blev de forholdsvise få differencer udlignet i forbindelse med udarbejdelse af 2014  
regnskabet, der således også har medført ændring i primo kolonnen.

### **Ad pkt. 3**

Henrik Oehlenschlæger forelagde budgetforslaget, der blev vedtaget, idet forsamlingen tillige til-  
trådte den foreslåede 3% forhøjelse af fællesudgifterne samt opkrævning af ekstraordinært bidrag  
over 12 mdr. fra 1. maj 2015.

### **Ad pkt. 4 a**

Mikael Bork redegjorde for forslaget. Forslaget blev vedtaget med 35 stemmer for og 7 imod.

### **Ad pkt. 5**

Formanden Mikael Bork oplyste, at der ikke var aktuelle planer om større vedligeholdelsesarbejder.

### **Ad pkt. 6**

Til bestyrelsen genvalgtes Søren Dalby Madsen og Joan Margot Klindt.

### **Ad pkt. 7**

Som suppleanter valgtes Christiane Folke Gam og Janus Thousig.

### **Ad pkt. 8**

Revisor genvalgtes.

### **Ad pkt. 9**

En beboer pegede på at der var sket en skade på hendes væg mod plejehjemmet, hvor det var blevet  
revet ned. Foreningen får en bygningsagkyndig til at se på forholdet.

En beboer havde ikke tilstrækkelig varmforsyning.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hvorefter generalforsamlingen hæve-  
des.

Som formand:

\_\_\_\_\_  
Mikael Bork

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Henrik Oehlenschlæger



## Formandens årsberetning 2014.

### Den ordinære drift.

År 2014 blev igen et år, som forløb som vi havde planlagt det, indtil slutningen af november og december, hvor vi fik en større vandskade og et revnet hovedkloakrør i kælderen, som gav lidt uventede udgifter sidst på året. Årets driftsresultat blev et overskud på 7.395 kr., hvilket er nogenlunde som forventet. Vores "kassebeholdning" er nu på 128.080 kr., penge som foreningen skylder medlemmerne.

Der er i årets løb brugt 184.711 kr. på vedligeholdelse og reparation.

Som vanligt er den største udgiftsposte til VVS-arbejde på ca. 105.603 kr., her kan nævnes udskiftning af 4 radiatorer og 10 radiatorventiler til ca. 32.000, reparation af stigestrange 3 steder til ca. 15.000 og udskiftning af faldstamme to steder til ca. 16.000. Så kom vores to ulykker sidst på året med vandskaden i den skjulte afløbs installation og skjulte stigestrange, som kostede ca. 40.000, hvor af forsikringen dog betaler en del, og dækker alle reparationer på bygningsdele. Endeligt kostede de ca. 15.000 at få udskiftet et stykke hovedkloakrør.

Det nye fjernvarmeanlæg har kørt siden 25. november 2013 og efter lidt indkøringsproblemer, så har det kørt fint siden. De driftstop vi har haft skyldes planlagte nedlukninger på grund af reparation og i 3 tilfælde problemer, som lå uden for vores ejendom, idet det var HOFOR der havde problemer.

Økonomien i fjernvarmeprojektet bliver afsluttet nu sammen med 2014 regnskabet, budgettet i projektet holdt, så den samlede udgift blev på 909.894 kr., så der af de indbetalte penge var et overskud på 34.082 kr. Disse penge er indgået i driften i 2014 på vedligeholds- og reparationskontoen.

Med det nye fjernvarmeanlæg og en mild vinter, så fik de fleste gode overraskelser, da varmeregnskabet kom. I vores sidste hele år med oliefyr (2012), købte vi olie for 839.059 kr. I 2014 har vi købt fjernvarme for 551.246 kr., en besparelse på 287.813 kr., dog den milde vinter taget i betragtning.

Der har i årets løb ikke været indbrud, som formanden kender til. Der har været en enkelt vandskade i på et køkkengulv fra en defekt opvaskemaskine, og så den store vandskade, som kom sidst på året, hvor der var læk på nogle skjulte rør. Denne skade er endnu ikke afsluttet forsikringsmæssigt. Men vi har fået en fin behandling af vores forsikring Gjensidige.

Næsten som ventet, så "døde" vaskemaskine nr. 3 på samme måde som nr. 2 gjorde sidste år, så der blev indkøbt en ny stor industrimaskine, magen til den nye nr. 2, så både nr. 2 og nr. 3 er nu helt nye vaskemaskiner. Den nye vaskemaskine nr. 3 kostede 41.800 kr.

Viceværterne og enkelte beboere fik givet 8 af de 11 træterrasser en afrensning og en ny gang træbeskyttelse. De sidste 3 træterrasser må så stå for tur her i 2015.

Så blev situationen med det lukkede plejehjem afklaret. Plejehjemmet er nu revet ned. Det kan forventes, at der kan gå over et år efter nedrivningen, inden der opføres en ny bygning på grunden. Det er tanken at der skal bygges ungdomsboliger, som bliver en ny afdeling af vores naboejendom i gården FSB (Foreningen Socialt Boligbyggeri). Som landet ligger nu, så har FSB fået bevilliget pengene til ungdomsboligerne, men endnu ikke fået tilladelse til byggeriet.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi syntes at vi har fået meget dårlig information fra FSB om projektet. FSB mener ikke, at projektet skal i nabohøring, og at det kræver en lokalplan. Det har

vi så gjort Københavns Kommune opmærksomme på, at vi som naboer mener at det kræver lokalplan og nabohearing, så vi kan få indflydelse på, hvordan den nye bygning og gårdområdet ved porten og nr. 10 enden af vores bygning skal udformes.

Vi følger udviklingen i sagen, og vi vil om nogle år kunne glæde os over en ny pæn bygning for enden af gården.

Sagen med vores fælles drift af gården og P-kælderen med FSB har også kørt hen over året.

Vi betaler ca. 57.000 kr. i løn til naboejendommens vicevært for det arbejde, som han udfører med renholdelse af gården, pasning af planter i gården og renholdelse af P-kælderen. Set ud fra min vurdering, så mener jeg slet ikke, at der bliver brugt det antal timer, som vi betaler for. Det mest frustrerende i ordningen er, at hver gang der er noget i gården eller P-kælderen, som trænger til at blive samlet op, fejlet eller bragt i orden, så kan vi ikke selv afhjælpe problemet, uden at vi så selv laver det arbejde, som vi betaler FSB for at udføre.

FSB kom med et nyt udspil med et nyt budget, som ville betyde, at vi ville skulle betale ca. 20.000 kr. mere om året til den fælles drift, samt et tilbud om at vi selv ville kunne passe plantekasserne, og så blive modregnet 16.000 for arbejdet. Vi afviste deres nye budget og kører pt. videre med det gamle budget.

Vi forsøger at finde en løsning på sagen i 2015. Når de nye ungdomsboliger bliver færdige, så er det en gylden mulighed for os til at få en ny aftale om driften af gården og P-kælderen. Den gamle aftale er tinglyst helt tilbage fra opførelsen af bygningerne, hvilket gør at Københavns Kommune ikke vil være med til at ændre den.

Vi har ikke haft nogen tvangsauktioner af lejligheder i 2014, og priserne på lejlighederne er steget pænt hen over året.

Der har i årets løb været 6 ejerskifter i ejendommen.

Husk at man på vores hjemmeside [www.gormsgade.net](http://www.gormsgade.net) kan læse om ejendommen, se årsberetninger, regnskaber, vedtægter, husorden, energimærke, tegninger af ejendommen, mail til formanden og meget mere.

Jeg har igen i år været godt tilfreds med vores administrator og Lene Ploug, som er vores faste kontaktperson hos administrator. Der har ikke været nogen udskiftninger i bestyrelsen i årets løb. Jeg vil gerne sige tak til bestyrelsen for arbejdet i årets løb. Også viceværterne skal have tak for indsatsen i årets løb.

### **Økonomisk overblik.**

Med årets overskud kom vores "egenkapital" op på 128.080 kr. Penge som foreningens medlemmer har til gode, men også penge, som bestyrelsen har som en buffer til uforudsete udgifter.

Det lån på 5.300.000 som vi optog den 01/07/07 til renovering af gården, dækket over parkeringskælderen og parkeringskælderen, var pr. 31-12-2011 nedbragt til 5.149.566 kr. Vi vedtog i 2012, at det var muligt at indfri sin del af dette lån, det benyttede 39 lejligheder sig af, og i løbet af 2013 er der yderligere 6 lejligheder (typisk ved ejerskifte) som har betalt lånet ud, og i 2014 har yderligere 3 lejligheder betalt lånet ud. Der er også blevet betalt af på lånet, så den samlede gæld på dette lån pr. 31/12/14 var nede på 1.992.134 kr.

De lån som medlemmerne optog i 2006 til renoveringen og til altaner/terrasser er for renoveringens vedkommende (10 årigt) betalt ud af 72 af 87 lejligheder og restgælden for de sidste 15 lejligheder er pr. 31-12-2014 på 144.917 kr.

For altaner/terrassers vedkommende (30 årigt) har 59 af 72 lejligheder (6. sal er ikke med på denne udgift) betalt lånet ud og restgælden for de sidste 13 lejligheder er pr. 31-12-2014 på 606.504 kr. Den samlede gæld ud af de ca. 12 millioner, som vi brugte, er nu på 751.421 kr. kr.

Gælden på de tre fælleslån er således nu kun på 2.743.555 kr., så i 2014 er der betalt 480.793 kr. af på gælden. Ved udgangen af 2007 var gælden oppe på ca. 9.000.000 kr., så det er en god udvikling.

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 dette.

Jeg er rigtig glad for den store nedbringelse der har været af gælden på vores fælleslån, hvilket er medvirkende til at vi har styr på vores økonomi.

Sidste år hævede vi ikke fællesudgifterne, da der fortsat var ekstraopkrævning til fjernvarme-projektet. Vi har i år været nød til at foreslå en stigning på 3 % for at dække os ind over for de stigninger, der er i vore udgifter. Vi har også set os nødsaget til at foreslå en ekstraopkrævning på 300.000 kr. over 12 måneder. Dette er nødvendig for at sikre, at vi har økonomi til at lave en udvendig isolering af den endevæg, som pludselig blev blottet, da plejehjemmet blev revet ned. Der forventes også nogle udgifter til kloakreparation i ejendommen og muligt ude i fortovet ved nr. 10. Jeg mener, at de projektorienterede opkrævninger har fungeret godt, hvor man kan overskue perioden og se hvad pengene går til, ligesom man i en salgssituation kan aftale med køber at ekstraopkrævningen indgår i handlen.

Her til slut vil jeg med nogen vemod meddele, at dette med stor sikkerhed bliver min sidste formandsberetning, da jeg planlægger at sælge min lejlighed i løbet af forsommeren. Jeg har dog talt med bestyrelsen om, og fået accept til, at jeg kan fortsætte i ejendommen, og kombinere min vicevært stilling med endnu en titel som driftschef. Dette vil betyde, at der selvfølgelig skal vælges en ny formand. Jeg vil så herefter fortsætte mit arbejde som hidtil, blot i tættere samarbejde med den nye formand og bestyrelsen.

*Formanden*