

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24 afholdt torsdag den 6. maj 2010

Bestyrelsesformand Jan-Erik Svensson bød velkommen, og med en særlig velkomst til de nye ejere.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsesmedlem Signe Hastrup Holst blev valgt til dirigent

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

På vegne af bestyrelsen aflagde bestyrelsesformand Jan-Erik Svensson årsberetning.

- Gårdbelægning: Der har tidligere været en del problemer med belægningen i gården, men disse forhold er stort set ved at være udbedrede. Der er dog sten i belægningen, der er revet op igen, og det indskræpes derfor, at man i bil kun må køre på den brostensbelagte del af belægningen, og at kørslen skal ske hensynsfuldt.

- Porten: Der har tidligere været problemer med porten, der således ikke har fungeret hensigtsmæssigt. Disse forhold er pt. under udbedring, idet porten stives af. Jan-Erik Svensson indhenter tilbud på at håndværkerne ligeledes sætter dør i porten, så det ikke er nødvendigt at åbne den store port ved gående færdsel. Restauratøren af Blue Bar har ikke tilladelse til at køre ind i gården, hvilket dog ofte sker alligevel. Når porten er istandsat, påhviler det ejendommens beboere at være særdeles strikse med, hvem der lukkes ind i gården, og nøgle til porten må ikke udleveres til håndværkere eller lign.

- Leif Mortensen: Dennes restance til ejerforeningen er fuldt indbetalt.

- Viceværtsservice: Mulbjerg har tidligere udført viceværtsservice for ejerforeningen, men idet bestyrelsen ikke har været tilfreds med det udførte arbejde, der tillige har været omkostningstungt, har CEJ efter anmodning fra bestyrelsen afskediget Mulbjerg og antaget anden og billigere vicevært med virkning fra den 1. juni.

- Mangelssag mod Tækker: Mangelssagen mod Tækker har trukket ud grundet problemer med entreprenøren og har snart verseret i 5 år. Status i sagen er, at der nu er afgivet tilbud på at rette manglerne ved ejendommen. Dette er nu accepteret og det ser ud til, at sagen endelig kan blive løst til alles tilfredshed.

- Folketeaterets postkasse: Jan-Erik Svensson har skrevet til udlejer, at denne skal fjernes og flyttes til opgang G.

- Cykler i gården: Der står et omfattende antal cykler i gården. Disse skal fjernes og stilles i cykelrummet.

- Skralderum: Medfører fortsat lugtgener for den ovenliggende lejlighed. Det henstilles til ejendommens beboer, at disse skal være omhyggeligt med at lukke affaldsposer.

- Hotellet: Hotellet har varslet et omfattende antal udendørs- og indendørs arrangementer i løbet af sommeren. Dette kan ejendommens beboere naturligvis ikke være tjent med. Hvis arrangementerne giver anledning hertil, vil Jan-Erik Svensson på ejerforeningens vegne skrive til direktionen i First Hotel. Det kan også blive nødvendigt at inddrage bevillingspoliti og miljøkontrol.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Ejendomsadministrator fra CEJ Hanne Funch forelagde årsregnskabet.

Det bemærkes, at revisionspåtegningen af årsregnskabet er sket uden anmærkninger.

Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen for perioden (2009) viser et underskud på kr. 138.732,00. Underskuddet skyldes primært følgende forhold:

- Afskrevet erhvervsleje for kælderen,
- udskiftning af varmecirkulationspumpe, og
- viceværtsservice over budget.

Aktiver:

Ejerforeningens væsentligste aktiv er kælderrummet, der tidligere har været udlejet. Kælderrummet er medtaget som et aktiv til den offentlige ejendomsvurdering, kr. 1.550.000,00. Den offentlige ejendomsvurdering afspejler dog ikke kælderrummets reelle værdi, da dette næppe kan antages at kunne sælges for kr. 1.550.000,00.

Passiver:

Ejerforeningens egenkapital udgør kr. -138.732,00 svarende til årets resultat. Underskuddet vil blive opkrævet de enkelte lejlighedsejere sammen med den sædvanlige opkrævning for juni 2010. Underskuddets fordeling fremgår af note 5 til

årsregnskabet.

4. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.

Ejendomsadministrator fra CEJ Hanne Funch forelagde budgettet.

I relation til budgettet bemærkes følgende:

- Grundskyld: Betales efter den offentlige ejendomsvurdering, der angiveligt er ansat for højt. Vurderingen skal påklages med henblik på at få nedsat betalingen af grundskyld.

- Viceværtsservice: Bestyrelsen har afskediget Mulbjerg og antaget en ny og billigere viceværtsservice.

- Varme- og vandmålere: I ejendommen er der opsat forskellige varme- og vandmålere fra henholdsvis Brunata (gamle målere) og Clorius (nye målere). Dette medfører, at der ikke kan udarbejdes retvisende varmeregnskab. CEJ har hos Clorius indhentet tilbud på udskiftning af samtlige ejendommens varme- og vandmålere. På generalforsamlingen blev det dog vedtaget, at der også skulle indhentes et tilbud på udskiftning alene af de gamle målere. Hanne Funch, CEJ, står for at indhente dette tilbud og tilretter budgettet efter det nye tilbud.

For opkrævningen af fællesbidrag for juni 2010 vil udgiften, der dækker over varme- og vandmålere således ikke indgå. Se under eventuelt.

5. Valg af formand for bestyrelsen.

Jan-Erik Svensson blev enstemmigt valgt til at fortsætte som formand for bestyrelsen.

6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Eskil Lund og Signe Hastrup Holst blev enstemmigt valgt til at fortsætte som medlemmer af bestyrelsen.

7. Valg af suppleant for bestyrelsen.

Henrik Kjelin blev enstemmigt valgt til at fortsætte som suppleant for bestyrelsen.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Alsø & Breinholt statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt valgt til revisor.

Der blev ikke valgt revisorsuppleant.

9. Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt valgt til at fortsætte som administrator.

10. Behandling af indkomne forslag.

Der er indkommet følgende forslag:

- Etablering af et udendørs skraldeskur i forreste gård for at imødekomme lugtgener i lejlighed, der ligger umiddelbart over skralderummet:

Det ønskede sted til den udendørs skraldeskur i den forreste gård tilhører nr. 22, hvilket udelukker den mulighed.

I stedet blev det vedtaget, at skralderummets placering er uændret, idet det dog endnu engang henstilles til ejendommens beboere om, at skraldeposer lukkes.

Containerne skal rengøres og forsynes med poser, hvilket bliver indskærpet for den nye vicevært. Muligheden for at loftet "isoleres" med materiale, således at lugt ikke kan trænge ud af rummet undersøges og gennemføres.

Desuden skal det undersøges, om skraldespandene tømmes så ofte, som ejerforeningen betaler for. Hanne Funch tager kontakt til renovationsfirmaet.

- Kælderlokalet:

Et salg af kælderlokalet er ikke muligt. Ingen af de to forespurgte ejendomsmæglere ønskede at påtage sig opgaven.

I stedet undersøges muligheden for at leje lokalet ud, gerne til opbevaringsrum for ejendommens beboere. Jan-Erik Svensson vil sende en mail rundt for at undersøge interessen herfor. Hvis der ikke er interesse fra ejendommens beboere, skal muligheden for at udleje kælderlokalet til tredjemand undersøges.

11. Eventuelt.

- Udendørs cykelstativ: Hanne Funch, CEJ, indhenter tilbud herpå.

- Cykler i gården: Det blev drøftet, at der skal sættes en lap på samtlige cykler i gården og i cykelrummet. De cykler, der ikke bruges, skal eventuelt fjernes.

- Det blev vedtaget, at udgiften til udskiftning af vand- og varmemålere i ejendommen opkræves som en engangsudgift når dette er klart.

- Porten og dørtelefon: Porten skal holdes lukket for at undgå uvedkommende folk i gården. Dørtelefonen larmer meget. Der skal indhentes tilbud på udbedring heraf, således at porten alene lukker op for døren til den relevante opgang.

- Terrassen: Pt. er beboernes adgang til denne endnu ikke tinglyst. Tækker har netop skrevet til kommunen ang. dette forhold.

Da der ikke var yderligere under eventuelt, blev generalforsamlingen hævet.

Signe Holst