

Referat af generalforsamling

År 2011, den 10. maj kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24 på formand advokat Jan-Erik Svenssons kontoradresse, Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen. Jan-Erik Svensson er villig til genvalg.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,
Bestyrelsen består af:
Eskil Lund, der er villig til genvalg.
Signe Holst, der er villig til genvalg.
7. Valg af suppleant for bestyrelsen.
Nuværende suppleant Henrik Kjelin Olsen er villig til genvalg.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Valg af administrator.
10. Behandling af indkomne forslag.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 12 ejerlejlighedsejere ud af 26 med et fordelingstal på 1.560 af i alt 3.185 heraf 2 ved fuldmagt. Herudover deltog administrator Hanne Funch fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formanden Jan-Erik Svensson bød velkommen til generalforsamlingen og specielt til nye ejere.

Ad 1 Valg af dirigent.

Formanden foreslog Signe Holst valgt som dirigent og Hanne Funch valgt som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Formand Jan-Erik Svensson berettede om begivenhederne i årets løb som følger:

Gårdbelægning:

De tidligere problemer der havde været med gårdbelægning, er udbedret.

Port

Den nye port fungerer meget bedre end den gamle.

Naboejendom, Restauranten:

Den tidligere restauratør i naboejendommen er flyttet, men nåede inden hans fraflytningen at ødelægge væggen i porten. Væggen vil blive repareret.

Formanden oplyste, at lokalerne igen er udlejet til restaurant, Cambodjansk Takeaway. Den nye restauratør har spurgt om nøgler til porten, hvilket blev afvist. Formanden opfordrede alle til at være ekstra opmærksom på hvem der bliver lukket ind i gården. Der har aldrig været en aftale naboejendommen, om at deres lejer (restauratøren) må benytte gården til parkering eller kørsel af bil til af- og pålæsning af varer.

Graffiti:

Der er tegnet abonnement på fjernelse af graffiti. Ordningen fungerer optimalt.

Port:

Porten bruges i nattetimerne, dog mest i weekenden, som offentligt toilet. Ejendommens vicevært spuler fast hver mandag morgen, men det til trods er det alligevel svært helt at fjerne lugten.

Der har været flere forslag om hvordan problemet løses. Seneste forslag er at ændre faldet på belægningen, så urinen løber tilbage på personen som står i porten.

Vicevært:

Foreningen har i 2010 fået nyt viceværtsfirma, ES3000 ApS, v/Gerhardt Juul. Ordningen fungerer tilfredsstillende, også med hensyn til snerydning i vinter. Firmaet foretager også diverse små reparationer på ejendommen.

Facade ind mod nr. 26:

Administrator har sendt billeder (modtaget fra ejeren af nr. 26) på facade og tag der vender ind mod gården i nr. 26. Både tag og facade bør gennemgås for fugt og utætheder. Formanden har videresendt billederne til Tækker Group, der forestod projektudarbejdelsen og salget af lejlighederne. 1 års gennemgang har været afholdt med Tækker Group, og det er meddelt Tækker Group at facade og tag vil blive gennemgået når 5 års gennemgangen skal finde sted.

Cykeloprydning:

Til trods for at der sidste år var en større cykeloprydning i det fælles cykelrum, står der igen tilsyneladende mange ubenyttede cykler. Det blev aftalt, at der igen skal fortages en cykeloprydning.

Samtidig blev der opfordret til en bedre "cykel disciplin i gården". Det blev aftalt, at administrationen skal undersøge muligheden for opsætning af ekstra cykelstativer.

Erhvervslejemålet i kælderen:

Det blev oplyst at kælderen nu var blevet tømt for bøger. Bøgerne tilhørte oprindeligt konkursboet efter Reitzel boghandel.

Der har været flere forskellige ejendomsmæglerne som har besøgt lejemålet med henblik på udlejning eller salg, desværre har alle takket nej til at påtage sig opgaven.

Adgangsforholdene og lokalerne har ikke en standard så det er muligt at få solgt eller udlejet lokalerne.

På sidste års generalforsamling blev det drøftet, om kælderen skal indrettes til kælderrum, som kan lejes af ejerne. Nu kælderen er tømt for effekter, vil bestyrelsen undersøge muligheden for opdeling og indretning. Flere af de tilstedeværende tilkendegav, at de var interesseret i at leje et kælderrum. Prisniveau vil ligge på mellem kr. 300 og 350 kroner årligt pr. kvadratmeter.

Muligheden for nedlæggelse af erhvervslejemålet blev drøftet, for derved at spare de årlige ejendomsskatter. Seneste ejendomsvurdering 2010 er på kr. 1.350.000, årlig ejendomsskat i 2011 udgør kr. 21.500.

Porttelefon:

Når en ejer fra sit lejemål trykker en gæst ind, er systemet indrettet, så alle døre kan åbnes og ikke kun den eksakte dør som gæsten skal ind af. Det har tidligere været undersøgt, men ikke muligt at ændre i det nuværende system. Flere spurgte om det er muligt at dæmpe lyden, det vil blive undersøgt.

Solterrasse:

Ejerne som benytter terrassen, har ofte problemer med de øvrige brugere, (Naboejendommen) og bliver konfronteret med, at de ikke juridisk har ret til at benytte terrassen. Det er korrekt at Tækker Group endnu ikke har fået løst problemet, med at få rettigheden tinglyst. Byggetilladelsen er givet under forudsætning af, at ejerne i Nørregade 24, har ret til også at benytte terrassen. Formanden oplyste, at han tager kontakt til Tækker Group for at få løst problemet.

Flere havde den opfattelse, af hvis ejerforeningen indkøbte havemøbler, ville en del af de daglige problemer blive løst, samt at der blev etableret et gårdlaug. Det blev aftalt at der efter aftale med bestyrelsen kan indkøbes havemøbler.

Sct. Petri Hotel:

Der har i 2010 ikke været væsentlige støjgener fra Sct. Petri Hotel.

Der var herefter mulighed for forsamlingen at stille spørgsmål til beretningen.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var taget til efterretning.

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

Administrator Hanne Funch gennemgik årsrapporten for 2010 i hovedtræk.

Årets resultat kunne opgøres til et underskud på 148,- kr. og den regnskabsmæssige egenkapital kunne herefter opgøres til at være negativ med 148 kr.

I forhold til de tidligere års regnskaber er resultatet tilfredsstillende.

De enkelte poster blev gennemgået.

Udgiften til viceværtsservice og renholdelse var væsentligt højere end budgettet, det skyldtes, den hårde vinter, hvor der har være ekstraordinære store udgifter til snerydning.

Der var herefter mulighed for forsamlingen at stille spørgsmål til årsrapporten, der blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår

Hanne Funch gennemgik ligeledes budgettet for 2011, som udviste stigning i den månedlige betaling af fællesudgifter med 5% pr. 1. januar 2011.

Budgettet på total kr. 567.000,- blev enstemmigt godkendt.

Stigningen vil blive opkrævet første gang pr. 1. juni 2011 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2011.

Ad 5 Valg af formand for bestyrelsen.

Jan-Erik Svensson blev enstemmigt valgt til at fortsætte som formand for bestyrelsen. Formanden takkede for valget, men oplyste, at han ikke ønskede at genopstille til næste år.

Ad 6 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,

Signe Hastrup Holst og Philip Prochownic blev valgt til bestyrelsen. Eskil Lund var på valg, men ønskede ikke at opstille til bestyrelsen.

Bestyrelsens sammensætning er som følger:

Formand, Jan-Erik Svensson, 24D, 3.th.

Signe Hastrup Holst, 24D, 3.tv.

Philip Prochownic, 24B, 1.th.

Ad 7 Valg af suppleant til bestyrelsen.

Henrik Kjelin blev enstemmigt valgt til at forsette som suppleant.

Ad 8 Valg af revisor.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nielsen og Christensen, Kvæsthusgade 3, 1251 København K, blev enstemmigt valgt.

Ad 9 Valg af administrator

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

Ad 10 Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag om montering af nye fjernaflæselige varmemålere. Anslået udgift kr. 47.000,00, beløbet skal indbetales som en engangsudgift.

Generalforsamlingen godkendte forslaget. Engangsbeløbet på kr. 16,25 pr. fordelingstal vil blive opkrævet sammen med fællesudgifterne pr. 1. juni 2011. Når samtlige indbetalingerne er indgået vil udskiftningen blive igangsat.

Ad 11 Eventuelt

Endnu engang blev det drøftet at der skal opsættes cykelstativer i gården. Winnie Nielsen 24A, der er arkitekt, vil gerne være behjælpelig med det arkitektoniske i forbindelse med indkøb og opsætning.

Nedlæggelse af ejerlejlighed nr. 10. Med baggrund i formanden beretning, blev følgende aftalt:. Administrationen skal undersøge muligheden for nedlæggelse af erhvervslejemålet. Når det juridiske er afklaret, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med kun 1 punkt på dagsorden, nedlæggelse af ejerlejlighed nr. 10. Det er planen at kælderen skal indrettes til ekstra kælderrum, som kan lejes af beboerne.

Da ikke flere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og hævede generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Som dirigent:

Som referent:

Signe Holst

Hanne Funch