

Referat af generalforsamling

År 2012, den 24. april 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.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleant for bestyrelsen.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Valg af administrator.
10. Behandling af indkomne forslag
 - a. Understrygning af taget ud mod Nørregade.
 - b. Nedlæggelse af erhvervsejerlejlighed nr. 10.
11. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var 14 ejerlejlighedsejere ud af 26 med et fordelingstal på 1.886 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 Hanne Funch som dirigent og referent.

Hanne Funch 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:

Den grå facade ud mod Hotel Petri.

Den verserende tvist med Tækker Group ApS vedrørende manglende udbedring af de skader der blev konstateret under 1 års gennemgangen.

Tækker Group har efterfølgende stillet krav om, at omkostningerne ved udbedring deles ligeligt mellem Tækker Group og Ejerforeningen.

Det er foreningens advokats opfattelse, at Tækker Group er forpligtet til at udbedre manglerne for egen regning, hvorfor foreningen nu har udtaget stævning mod Tækker Group.

Indretning af kælderen

Som drøftet tidligere er erhvervsejerlejligheden i kælderen blevet ryddet og gjort klar til, at beboerne kan leje et efter aftale, større eller mindre område/areal. Der er ikke opsat separate aflukker, men ved henvendelse til Philip fra bestyrelsen, kan aftales hvilket areal man kan disponere over. Prisen er sat til kr. 200,- pr. m² årligt. Beløbet opkræves sammen med fællesudgifterne.

Bestyrelsen havde forventet en større efterspørgsel. P.t. er der kun 3 ejere som har lejet et areal. Konstruktive forslag til anvendelse af kælderen imødeses gerne.

Cykler

Der er indkøbt 2 nye cykelstativer, i håb om, at der ikke vil blive hensat cykler i porten. Det er desværre ikke helt lykkedes, bestyrelsen henstiller til, at cykler henstilles i stativerne.

Port

Porten fungerer godt, men trænger til at blive malet. I nattetimerne er porten ofte blevet brugt som "offentligt toilet", med de deraf ubehagelige lugtgener. Der har været flere tiltag for at forhindre forbipasserende i dette, der er opsat lysfølere, dog uden det har haft nogen synderlig effekt. Sidste tiltag er en skrånende belægning, fra porten og ud mod gaden, så synderne får våde fødder. Det har hidtil haft en bedre effekt, end de andre tiltag.

Graffiti

Foreningen har tegnet et abonnement for fjernelse af Graffiti, og ordningen fungerer meget tilfredsstillende. Hvis der er malet med graffiti på ejendommen, fjernes det typisk indenfor 1 døgn. Behandlingen med fjernelse af graffiti er benhård ved porten, hvilket også er årsagen til at porten snart skal males igen.

Salgsskilte

Ejeren som har deres ejerlejlighed til salg, skal informere ejendomsmæglerne om, at de ikke må sætte klistermærker på messingnavneskiltet ved porten, da det er svært at fjerne igen.

Elevator

Mellemværende med Omega Elevator er stadig uafklaret. Der er i regnskabet hensat beløb til imødegåelse og betaling af åbenstående faktura. Bestyrelsen har været i dialog med ledelsen af Omega Elevator, der har lovet at vende tilbage med en afklaring. Hidtil har foreningen ikke betalt for de almindelige reparationer, som er udført, men udelukkende betalt for lovpligtig service og faldprøver.

Fælles terrasse

Philip Prochowik har forsøgt at få en afklaring omkring brugsretten til terrassen. Bestyrelsen har fået tydeliggjort, at til trods for, at der ikke er en tinglyst ret til terrassen, har ejerne i Nørregade 24 brugsret, som ikke kan begrænses og/eller bestrides af de påtaleberettigede, jfr. deklARATION om forbud mod ophævelse af brugsret, tinglyst den 16.4.2004.

I øvrigt blev henvist til foreningens hjemmeside, www.norregade24.dk. Hvor der ligger en mere udførlig beskrivelse af ejernes retsstilling.

Skulle der mod forventning opstå problemer med de øvrige brugere af tagterrassen, skal der henvises til bestyrelsen v/Philip, som vil tage sig af dette.

Der var en forespørgsel om indkøb af havemøbler, planter m.m. Bestyrelsen er indforstået med, at når ejerne har en brugsret til terrassen, er foreningen også indstillet på indkøb af havemøbler m.m. Bestyrelsen sørger for indkøb.

Der er ikke oprettet et gårdlaug med faste husordens regler, der henvises til de almindelige ordensregler.

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 2011 i hovedtræk.

Årets resultat kunne opgøres til et underskud på 1.119 kr. og den regnskabsmæssige egenkapital kunne herefter opgøres til at være negativ med 1.267 kr.

De enkelte poster blev gennemgået.

Efter afklarende spørgsmål blev regnskabet godkendt.

Ad 4 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår

Hanne Funch gennemgik ligeledes budgettet for 2012, som udviste stigning i den månedlige betaling af fællesudgifter med 5% pr. 1. januar 2012.

Budgettet på total kr. 600.000,- blev enstemmigt godkendt.

Stigningen vil blive opkrævet første gang pr. 1. juni 2012 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2012.

Ad 5 Valg af formand for bestyrelsen.

Jan-Erik Svensson genopstillede ikke til bestyrelsen/formand. Jan-Erik har været formand siden sin indflytning, og anså nu tidspunktet for passende til at afgive formandskabet, og opfordrede Philip Prochownik til at opstille.

Philip Prochownik blev enstemmigt valgt som formand for bestyrelsen.

Ad 6 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,

Signe Hastrup Holst var på valg men ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen.

Henrik Kjelin, 24B, 3.th. og Claus Gramstrup, 24A, 4. og blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsens sammensætning er som følger:

Formand, Philip Prochownik, 2B, 1.th.

Henrik Kjelin, 24B, 3.th.

Claus Gramstrup, 24A, 4.

Ad 7 Valg af suppleant til bestyrelsen.

Lars Nielsen, 24A, 1., blev enstemmigt valgt 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.

a. Understrygning af tegltag mod Nørregade.

Bestyrelsen forslår at taget mod Nørregade bliver understrøget. Taget er gennemgået og besigtiget af en byggesagkyndig, der anbefaler en understrygning. Hans vurdering er, at taget har en levetid på mellem 5-10 år, og at der hvert år skal afsættes et beløb i budgettet til gennemgang, reparation og understrygning. På næste års budget skal der på budgettet afsættes et beløb til tagudskiftning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Med fællesudgifterne pr.1.6. vil beløbet på kr. 55.000,- bliver opkrævet som et engangsbeløb.

b. Nedlæggelse af ejerlejlighed nr. 10.

Der skulle have været fremmødt 18 ejere for at forslaget kunne vedtages. Der var på generalforsamlingen kun mødt/repræsenteret 14 ejere.

Bestyrelsen foreslår ejerlejligheden nedlagt, da den årlige omkostning til foreningen er på ca. kr. 30.000,- ejendomsskat m.m. Erhvervsejerlejligheden er vurderet til kr. 1.350.000. Bestyrelsen har haft kontakt med flere mæglere. De har ikke ønsket at taget lejligheden i kommission, grundet de dårlige adgangsforholdene og kælderens indretning.

På den baggrund, forsøger bestyrelsen udlejning af mindre eller større arealer i kælderen til beboerne som har behov for mere opbevaringsplads.

Der var en drøftelse om nedlæggelse af ejerlejligheden. Alle de tilstedeværende tilkendegav at de ville stemme Ja, til en nedlæggelse. Nedlæggelse af lejligheden vil indvirke på hver enkeltes ejers fordelingstal. Ejerlejlighedens fordelingstal skal fordeles forholdsmæssigt på de øvrige ejerlejligheder. Punktet var også til drøftelse på sidste års generalforsamling under eventuelt.

På baggrund af drøftelsen blev det besluttet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 22. maj. Indkaldelse udsendes med referat.

Ad 11 Eventuelt

Ejer af 24B, 4. påtalte, at der på skorstenen er en udsugning som kører konstant, der er en vedvarende brummen fra motoren på udsugningen i hans lejlighed. Viceværtten undersøger funktionen/brugen af udsugningen, og muligheden for at afbryde for strømmen.

Nørregade 24F, bagtrappen er i meget dårlig stand. Bestyrelsen ser på dette.

Dørtelefon brummer, dette undersøges af viceværten.

Uisolerede varmerør i skunken, Bestyrelsen er opmærksom på de uisolerede varmerør, og vil forsøge at få det indarbejdet i en eventuelt kommende vedligeholdelsesplan.

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

7/5-12 Som Formand:



Philip Prochownik

Som dirigent/referent:



Hanne Funch