

Kære medlemmer i ejerforeningen Nørregade 24

Desværre er vi nødt til at varsle en stigning i fællesbidragene og også en ekstraordinær indbetaling. Jeg skal i det følgende redegøre for, hvorfor vi anser det for nødvendigt.

På generalforsamlingen blev der orienteret om omkostningerne i forbindelse med vandskaden i 24D, og der blev også vedtaget nogle større vedligeholdelsesarbejder.

Op til generalforsamlingen havde vi budgetteret med, at bruge af overskuddet fra 2020, og også at vi ville bruge forud af en pulje afsat i 2022. Vi havde vurderet pengestrømmen og vi havde fået bekræftet at vores likviditet havde det godt nok.

Men kort før generalforsamlingen blev det erkendt, at vandskaden i 24D ville blive væsentlig dyrere end forventet, og desuden blev yderligere et arbejde vedtaget på generalforsamlingen - indretningen af kælderen.

Jeg må beklage, at vi ikke var opmærksomme på, at vi dermed belastede likviditeten og egenkapitalen langt ud over det forsvarlige. På en ti-årig bane ville underskuddet dækkes af de aftalte stigninger i fællesbidragene, men det er ikke godt nok på den korte bane.

Den overskyggende grund er vandskaden, som var budgetsat til 150.000 på det tidspunkt hvor vi formodede at det var en mindre skade som kunne udbedres med forholdsvis begrænset indsats, men det har vist sig at budgettet burde være 530.000.

I runde tal vedtog vi et budget som udviser et resultat på -770.000 og en bidragsstigning på 160.000, hvor stigningen i forsikringspræmie lægger beslag på 100.000. Det vil ved årets udgang medføre at egenkapitalen er -70.000, og i løbet af året vil driftskontoen nå endnu længere ned.

Det er naturligvis ikke en acceptabel løsning, og derfor vil vi tage følgende tre elementer i brug:

1. Der opkræves en ekstraordinær indbetaling på 100.000 (fordelt på to opkrævninger i henholdsvis juni og oktober)
2. Fællesbidraget øges med yderligere 90.000 per år. Dog ikke med tilbagevirkende kraft, men startende 1. juni 2021
3. En række af de planlagte opgaver udskydes mindst et år

Til orientering vil det for en 100 m² lejlighed nogenlunde svarer til to indbetalinger á 1.500 kr og desuden en månedlig stigning på godt 200 kr.

De øgede indbetalinger vil lukke hullet, men egenkapitalen vil stadig være for lav og derfor vil vi kun gennemføre projektet med dørtelefonen, som jo allerede er i drift, og så istandsættelsen af opgang 24A. Sidstnævnte fordi det kan gøres i sammenhæng med forsikrings sagen i opgangen.

Yderligere vil vi prioriterer en grundig bygningsgennemgang for at beskytte os mod flere dyre skader, og ikke mindst for at kunne lægge et langsigtet og robust vedligeholdelsesbudget.

Når regnskaberne for både dørtelefon og vandskade er opgjort, og vi når efteråret kan vi se om der er luft til at igangsætte enkelte yderligere arbejder.

København 10. maj 2021

Ejerforeningen Nørregade 24

Vores vedtægter siger i §14.4 at en uforudset stigning på op til 25% af det årlige bidrag kan opkræves uden en ekstraordinær generalforsamling. Vi har valgt at bruge den paragraf, da I kender forholdene fra den ordinære generalforsamling og fordi vi helt grundlæggende ikke kan slippe uden om en stigning.

Jeg vil dog også henvise til vedtægtens §7.1 der giver medlemmerne ret til en ekstraordinær generalforsamling, hvis man ønsker en bestyrelsesbeslutning prøvet. Med andre ord - hvis I mener at denne stigning bør diskuteres på en ekstraordinær generalforsamling er vi åbne for det og indkalder hurtigst muligt.

Med venlig hilsen

Morten Lauritsen og den øvrige bestyrelse
E/F Nørregade 24