

Referat af generalforsamling

År 2013, den 28. maj kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24 på formand advokat Philip Prochowniks kontoradresse, Plesner Advokatfirma, Amerika Plads 7, 2100 København Ø.

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. Ved enhver ind- og udflytning opkræves et gebyr på kr. 2.500 af både sælger og køber, i alt kr. 5.000,- til dækning af udbedring af skader på ejendommen som typisk opstår i forbindelse ved ind- og udflytning.
 - b. Nedlæggelse af ejerlejlighed nr. 10, kælderen. Nørregade 24 E. Den nuværende og tidligere bestyrelse har forsøgt at få ejendomsmæglere til at sælge/udleje kælderen uden det er lykkedes. Mæglerne har påpeget de dårlige adgangsforhold og benyttelsesgraden af kælderen. Ingen mægler har ønsket at påtage sig opgaven.
 - c. Vedligeholdelsesplan for ejendommen. Bestyrelsen vil kort redegøre for vedligeholdelsesplanen.
11. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 18 ejerlejlighedsejere ud af 26 med et fordelingstal på 2.446 af i alt 3.185 heraf 8 ved fuldmagt. Herudover deltog administrator Hanne Funch fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formanden Philip Prochownik 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 Philip Prochownik berettede om begivenhederne i årets løb.

Årsrapport

Formanden indledte beretningen med at oplyse, at for første gang i flere år var der et positiv driftsresultat, der er et overskud på ca. kr. 41.000.

Forlig med Tækker Group ApS

Den verserende sag med Tækker Group ApS vedrørende manglende udbedring efter 1 års gennemgangen, er nu forligt. Tækker Group ApS har til fuld og endelig afregning betalt kr. 75.000,-. Ejerforeningens krav var større en sagen blev forligt på. Det fulde beløb som ejerforeningen havde udtaget stævning på, har det ikke været muligt at formå Tækker Groups ApS at betale. Tækker Group ApS har lade skinne igennem, at hvis sagen ikke blev forligt, ville Tækker Group erklære selskabet (APS) som havde forestået renoveringen af Nørregade 24 konkurs. Bestyrelsen besluttede derfor, at der ikke skulle bruges flere omkostninger på sagen, som derfor blev forligt bedst mulig. Herefter er sagen afsluttet.

Elevator.

Der kan til stadighed opstå problemer med driftssikkerheden af elevatoren.

Der er tegnet driftsabonnement med Omega Elevator, så alle tilkald på grund af driftsstop, udføres uden beregning. Det er kun ved særlige udkald f.eks. hærværk, at der fremsendes faktura.

Det tidligere økonomiske mellemværende med Omega Elevator er stadig uafklaret. Der er i regnskabet hensat beløb til imødegåelse og betaling af åbentstående faktura.

Dørtelefon

I en længere periode har dørtelefonen ikke fungeret tilfredsstillende. For at forsøge at løse problemet er der skiftet reparatør (elektriker). Desværre har det ikke haft den virkende effekt. Emnet vil blive taget op til drøftelse under eventuelt.

Kørsel i gård

Beboerne opfordres til at undlade at parkere / køre deres bil ind i gården. Belægningen og gårdens indretning er ikke egnet til at køretøjer, specielt ved elevatoren vipper og knækker belægningen. Det kan selvfølgelig være vanskeligt at undgå i forbindelse med ind- og udflytning, men formanden opfordrede til at tage mest mulig hensyn.

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.

Tilstandsrapport

Med indkaldelsen er der udsendt en af bestyrelsen indhentet tilstandsrapport.

Da tilstandsrapport er et selvstændigt punkt på dagsorden, vil emnet blive behandlet under dette punkt.

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 2012 i hovedtræk.

Årets resultat kunne opgøres til et driftsoverskud på 42.397 kr. og den regnskabsmæssige egenkapital kunne herefter opgøres til at være positiv med kr. 41.130.

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 2013, som udviste stigning i den månedlige betaling af fællesudgifter med 5,75% pr. 1. januar 2013.

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

Stigningen vil blive opkrævet første gang pr. 1. juli 2013 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2013.

Ad 5 Valg af formand for bestyrelsen.

Philip Prochownik genopstillede ikke til bestyrelsen/formand.

Claus Gramstrup havde på forhånd tilkendegivet at han opstillede som formand for bestyrelsen. Claus Gramstrup blev enstemmigt valgt som formand for bestyrelsen.

Ad 6 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,

Henrik Kjeling, 24B, 3.th. og Martin Axelsen, 24 A, 2.th., blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsens sammensætning er som følger:

Formand, Claus Gramstrup, 24 A, 4.

Martin Axelsen, 24 A, 3.th.

Henrik Kjeling, 24B, 3.th.

Ad 7 Valg af suppleant til bestyrelsen.

Alexander Schepelern, 24 D, 1.th., 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. Bestyrelsens forslag om opkrævning af kr. 2.500,- af såvel sælger som køber, i alt kr. 5.000,- ved enhver ind- og fraflytning, blev sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
- b. Nedlæggelse af ejerlejlighed nr. 10.
Der var på generalforsamlingen repræsenteret 18 ejere med et samlet fordelingstal på 2.446, der var således både i antal og fordelingstal nok fremmødte til at forslaget kunne vedtages.
Formanden begrundede bestyrelsen beslutning om nedlæggelse af ejerlejligheden.
Forslaget blev herefter sat til afstemning.
Alle 18 repræsenterede stemte ja til forslaget om nedlæggelse af ejerlejlighed nr. 10.
- c. Den fremsendte vedligeholdelsesplan blev drøftet. Vedligeholdelse planen skal ikke godkendes i dag. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling når bestyrelsen har taget stilling til økonomien, samt hvordan og hvornår reparationerne skal udføres. Bestyrelsen vil også undersøge muligheden for byggelån/fælleslån.

Til omdeling på generalforsamlingen havde Claus Gramstrup udarbejdet en oversigt og skematisk opdelt de forskellige vedligeholdelses arbejder i kosmetiske skader, mindre alvorlige skader, alvorlige skader, kritiske skader og skader med karateren undersøges. Claus Gamstrup havde desuden prioriteret de enkelte arbejder og pris-sat dem. Opgørelse er vedlagt dette referat.

Alle var enige om at det var bedrøvelig læsning. Som det fremgår af vedligeholdelsesplanen, er det desværre nødvendigt, at bestyrelsen hurtigt tager stilling til det videre forløb, både med hensyn til en prioritering og økonomien.

Philip Prochownik oplyste, at Claus Gamstrup indtil nu har brugt meget tid på projektet, og efterlyste derfor ejere til at være behjælpelige og eventuelt indgå i en arbejdsgruppe.

Det forventet ikke at der vil være noget nyt til oktober / november 2013.

Ad 11 Eventuelt

Dørtelefon brummer, viceværtens har undersøgt dette, desværre er det ikke muligt at fjerne "brummen". Ud over brummen har der været flere problemer med dørtelefonsanlægget. Viceværtens vil undersøge og koordinere med elektrikerens for at få løst problemet.

Der blev spurgt til viceværtens arbejdsområde, og specielt om han skal rengøre/luge for ukrudt på terrassen. Pasning af terrassen er ikke hans arbejdsområde, det er beboerne som selv har pligten. Terrassen tilhører ikke Ejerforeningen. Ejerforeningen har en ikke tinglyst brugsret, men ingen vedligeholdelsespligt.

Viceværtens arbejdsområde blev nævnt. Flere påpegede, at det var mest hensigtsmæssigt at han kommer på ejendommen mandag morgen, og ordner efter weekendens gadefest. Dette vil han få besked på.

Cykelparkering i gården. Bestyrelsen vil undersøge om cykelstativerne står hensigtsmæssigt, hvis ikke, vil der blive flyttet rundt, og hvis der er behov for yderligere, vil de blive indkøbt.

Bestyrelsen vil undersøge om der er behov for en cykeloprydning.

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

Som Formand:

Som dirigent/referent:

Philip Prochownik

Hanne Funch