

Ejerforeningen Nørregade 24

Referat af ordinær generalforsamling 2015

Onsdag den 20. maj 2015 kl. 17.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Nørregade 24, hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.
5. Indkomne forslag.
Der er ingen indkomne forslag.
6. Valg af formand.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsen består af:
Formand Claus Gramstrup genopstiller
Henrik Kjelin, er på valg og genopstiller.
Martin Axelsen, er på valg og genopstiller.
8. Valg af suppleant for bestyrelsen.
9. Valg af revisor og revisor suppleant.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

Formand Claus Gramstrup bød velkommen til generalforsamlingen. Afgående administrator Hanne Funch fik overrakt en stor flot kurv med diverse delikatesser, hvilket Hanne blev meget rørt over. Ny administrator, Ursula Bresemann gav en kort præsentation af sig selv og glæder sig til at lære ejendommen og dens ejere bedre at kende. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Ursula Bresemann som referent og Hanne Funch som dirigent – begge fra CEJ Ejendomsadministration. Generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen, idet 10 ud af 26 ejerlejligheder og et samlet fordelingstal på 1.375 ud af 2.891 var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste år.

Formand Claus Gramstrup berettede om årets begivenheder og beretningen er vedlagt som bilag 1. Beretning gav ikke anledning til spørgsmål og blev godkendt af forsamlingen.

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

Administrator Hanne Funch kunne berette at årsrapporten havde ren påtegning. Enkelte poster blev gennemgået, og da der ikke var spørgsmål til årsrapporten blev regnskabet godkendt.

Ad 4. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.

Budgettet blev gennemgået af Hanne Funch og efterfølgende godkendt som forelagt.

Ad 5. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 6 + 7 + 8. Valg af formand, medlemmer til bestyrelsen og suppleanter for disse

Formand Claus Gramstrup	Nørregade 24 A, 4.	(alle på valg i 2016)
Henrik Kjelin	Nørregade 24 B, 3.th.	
Martin Axelsen	Nørregade 24 A, 3.th.	

1. supp. Winnie Nielsen	Nørregade 24 A, 1.
-------------------------	--------------------

Ad 9. Valg af revisor og revisor suppleant.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Redmark, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg, blev valgt.

Ad 10. Valg af administrator.

CEJ Ejendomsadministrator A/S, blev valgt.

Ad 11. Eventuelt.

Formanden opfordrede medlemmer af ejerforeningen til at melde sig som aktive og interesse-rede medlemmer til gårdlaug og byggeudvalg, kontakt gerne formanden. En ny hjemmeside blev drøftet og CEJ Ejendomsadministration lovede at præsentere et godt tilbud.

Et medlem spurgte ind til fælles vinduespudsning, hvor medlemmet efterlyste muligheden for ved egenbetaling at kunne få pudset sine vinduer indvendigt og gerne med frist, som muliggjorde en henvendelse til vinduespudseren. Bestyrelsen vil følge op og vende tilbage med svar via fælles mail.

Et medlem spurgte ind til tidsrammen for start af byggeri og stillads opsætning. Formanden svarede, at så snart Nykredit havde godkendt projektet og leverandørerne ville arbejdet gå i gang – den estimerede tid for igangsættelse var i løbet af gangske få uger.


Et medlem fra 24 A spurgte om muligheden for at få en "fransk altandør" og her svarede bestyrelsen, at flere ejere i 24 A arbejdede på en sådan mulighed, med udførelse inden ejendommens murer skal pudses. Det må forventes, at der er en vis leveringstid på disse altaner og alle franske altaner skal opsættes samtidig. Et andet medlem spurgte ind til større altaner, hvor bestyrelsen måtte afvise på nuværende tidspunkt, da stillads ville være i vejen for påsætning. Udvendige altaner kan dog monteres efterfølgende. Tilladelse fra Københavns Kommune skal indhentes. Henvendelse til Martin fra Bestyrelsen.

Da der ikke var flere emner til drøftelse takke formanden af for en effektiv og god generalforsamling med en lille bøn – Gerhard skal kontaktes direkte og ikke via bestyrelsen ved mindre opgaver, såsom pæreskift, forstoppede vaske osv., hvilket vil aflaste bestyrelsesarbejdet.

Dato: 29/5 2015

Som dirigent:


f/Hanne Furch



.....

Navn

Som formand



.....

Claus Gramstrup

EF Nørregade 24

Bestyrelsesberetning 2014

Præsenteret på GF 20. April 2015

istandsættelsesprojektet

Der har i 2014 fra bestyrelsen og byggegruppens siden været særligt fokus på projektet omkring istandsættelse af ejendommen. Helt tilbage fra februar 2013 har der været et erkendt behov for en gennemgribende istandsættelse af ejendommen jf. Calcon-rapporten.

Primo 2014 igangsatte foreningen med hjælp fra 2T Arkitekter og med generalforsamlingens godkendelse, udarbejdelse og gennemførelse af en udbudsrunde for at få et samlet økonomisk overblik over istandsættelsesprojektet og for at finde en hovedentreprenør der kunne forestå istandsættelsen med 2T Arkitekter som styrende tovholder.

Istandsættelse af ejendommen og et ønske fra ejerne af 24A 4, th, om en samtidig bygning af en privat tagterasse gav god økonomisk mening for alle parter, men krævede dels godkendelse fra Københavns Kommune og dels enighed mellem ejerforening og foreningsmedlemmet om et økonomisk split ifm. nedtagning og ombygning af sidehusets tag.

Godkendelse fra København Kommune til opførelse af en privat tagterasse blev givet ultimo 2014 og det endelige budget på ejendommens istandsættelse incl. forslag til et økonomisk split mellem ejerforening og foreningsmedlem blev godkendt på ekstraordinær generalforsamling 10. Marts 2015.

Status lige nu er at hovedentreprenøren Men-Cor som budgettet var baseret på, valgte primo april i år at trække sig fra projektet pga af arbejdspress. 2T Arkitekter har således måtte ud i ny udbudsrunde (inden for det eksisterende honorar) og har fundet 3 nye mulige hovedentreprenører som bestyrelsen og byggegruppen skal tage stilling til inden for de nærmeste dage.

Istandsættelsesprojektet forventes opstartet inden for 1-2 uger fra dd og forventes afsluttet inden for 3-4 måneder.

Lånedokumenter

Bestyrelsen har på foreningens vegne underskrevet de fremsendte lånedokumenter fra Nykredit Bank. Lånet lyder på kr. 4.500.000,- og tilbagebetalingen er allerede startet.

Rådgivning om realkreditlån

Ifm. ejendommens istandsættelsesprojekt skal foreningens medlemmer individuelt, skulle tage stilling til, dels hvorledes de hver især forholder sig til de 20% medfinansiering som Nykredit Bank stiller krav om, og dels ved byggeperiodens afslutning tage stilling til eventuel indfrielse af sin egen andel af fælleslånet efter fordelingstal alternativt at fortsætte i fælleslånet. Derfor har bestyrelsen taget kontakt med den uafhængige realkreditkonsulent Martin Riedel, der tilbyder at rådgive individuelt. Bestyrelsen indkalder alle medlemmer til et separat møde i juni måned hvor Martin Riedel vil informere om muligheder, faldgruber og besvare spørgsmål. Efterfølgende er det op til de enkelte medlem at entrere med Martin Riedel der tilbyder rådgivning på meget favorable vilkår.

Altaner I 24A sidehus

Flere foreningsmedlemmer i 24A arbejder på opsætning af egne altaner alt. franske altaner. Udgifter til disse afholdes af den enkelte ejer, men det planlægges at altanerne opstilles samtidig med istandsættelsesprojektet forløber, således at de nypudsede facader ikke ødelægges efterfølgende og eksisterende stilads til dels kan anvendes.

Nyt varmesystem fra HOFOR

Vi har alle Nørregade gennem hele 2014 haft fornøjelsen af HOFOR arbejde med nedgravning af fjernvarmerør. Dette gravearbejde er ved at være afsluttet og vi skal således også som varsel af HOFOR omlægges foreningen varmesystem til fjernvarme. Vores VVS-firma Bentsen VVS har for egen regning i 2014 udarbejdet en analyse af vores eksisterende varmesystem og vurderer at der ud over den standardløsning som ligger inden for HOFOR's, for os omkostningsfrie leverance, skal påregnes ekstraudgifter til udskiftning af væsentlige dele af varmesystem for at kunne overholde HOFOR's krav til afkøling.

Disse omkostninger tages fra driften og er således ikke en del af ejendommens istandsættelsesprojekt.

Porten

Også i 2014 er porten blev udsat for voldsom urinerig af gadefestende borgere. Der er enighed i bestyrelsen om at bringe porten ud i niveau med resten af facaden (undgå indhak) Erfaringer fra Oehlenslægergade er gode. Dette gøres ifm. med istandsættelsen og forventes at kunne holdes inden for at afsatte samlede istandsættelsesbudget.

Belysning og pudsning i porten

Vi ønsker en flottere portindgang, bedre belysning i porten Væggen i porten skal pudsen og samtidig fræses kabler ind i væggen. Dette ligger ikke inden for istandsættelsesprojektet men gøres i forbindelse hermed.

Dørtelefon

Også i 2014 har vi haft problemer med dørtelefonerne og det har været besluttet allerede i 2013 at systemet skulle udbedres eller udskiftes. Når det virker i opg. virker det ikke i opg. Og omvendt. Systemet udskiftes til trådløst system samtidig med porten flyttes.

Det nye dørtelefonsystem skulle også gerne løse vores problem med klistermærker på messingskiltet da der fremover vil være tale om enten hurtigt udskiftelige papskilte eller digitalt indtastede navne.

Ejendomsservice

Gennem 2014 og frem til april 2015 er kvaliteten af viceværtens arbejde været dalende. Således har der ligget skrald overalt i gården, grafitti der ikke fjernes, reparationer der ikke udføres, lys på trapperne der ikke ordnes, rengøring hvor der stadig ligger skidt på ad panelerne osv.

Formand og foreningsmedlemmer har flere gange påpeget den manglende kvalitet. Formanden har senest gennemgået ejendommen med Gerhard (Ejendomsservice 3000) og forventningsafstemt kvalitetsniveauet. Gerhard ansætter ny mand der kommer hver onsdag, samt ansætter nye trappevaskere der fortsat kommer om mandagen. Der er aftalt et bedre rapporteringssystem således at Gerhards folk er langt mere vågne ift. reparationer, skrald og rengøring mv. Det er aftalt af porten vaskes og at al vand koster ud i rendestenen. Claus følger løbende op på Gerhard.

Flasker og affald

Til orientering er flaskecontaineren i forreste gård fælles med nr 22.

Der imogen er affaldscontainerne ved siden af flaskecontaineren tilhørende nr. 22.

Vi i nr 24 skal derfor smides affald i vores egne containere der er placeres i bageste gård affaldsrum ved siden af opg. D.

Vi har i 2014 haft rotteproblem hen over sommeren pga overfyldte affaldscontaineren. Det er derfor vigtigt at vi ikke benytter nr.22 containeren som ellers vil blive overfyldte.

Støjgener fra naboer

En del medlemmer har gennem hele 2014 være generet af støjgener fra andre medlemmer. Både af fester i lejligheden, på terrassen og larm i gården. Også på alm. Hverdage til langt ud på natten.

Dette er ophørt i foråret 2015 da de pågældende støjende naboer er fraflyttet. Vi henviser til bestyrelsens vedtægter om at udvise hensyn og ipå alm. Hverdage ikke larme efter kl. 22.00. Der skal naturligvis være mulighed for at holde fester og arrangementer i weekenden engang i mellem. Det er helt naturligt. Men vi skal bo sammen og tæt – så vis hensyn.

Arbejdsgrupper

Bestyrelsen opfordre medlemmerne til at deltage mere aktivt i ejendommens aktiviteter. Dels vil vi gerne have flere med i byggegruppen og dels ønsker vi at oprette et gårdlaug, der kan forestå vedligeholdelsen af vores fælles tagterrasse, der pt er meget forsømt.

Vedligeholdelsen af den fællestagterrasse er ikke en del af Gerhardts opgave.

Vi vil også meget gerne kigge på en mere effektiv og informationsrig hjemmeside. Hertil kan vi også bruge assistance.

Med venlig hilsen
På bestyrelsens vegne

Claus Gramstrup, formand