

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2011, tirsdag den 31. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Syvmøllergården. Generalforsamlingen afholdtes i Køge Boldklubs Cafeteria v/Køge Stadion.

Til stede var: 37 medlemmer repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Vicevært Børge Christensen og
Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
2. Forslag fra bestyrelsen/ejerforeningens medlemmer.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor, samt forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelt.

Foreningens formand Maj-Britt Nielsen bød velkommen.

Til dirigent valgtes herefter Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidigt valgtes Nicolai Giødesen til referent.

Ad dagsordenens punkt 1 - Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.

Maj-Britt Nielsen gennemgik bestyrelsens skriftlige beretning, som vedlægges referatet.

Maj-Britt Nielsen præciserede supplerende, at beboerne skulle overholde inddelingen i p-båsene, så man ikke fylder to pladser.

Endvidere oplyste bestyrelsen, at den havde haft et møde med kommunen om muligheden for at udnytte overskudsvarme, hvilket ikke ville koste foreningen noget, men ville medføre en varmebesparelse på måske 10%. Hvis det blev til noget ville et endeligt forslag blive fremlagt på en senere generalforsamling.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at foreningens forsikring havde betalt en vandskade fra en utæt skotrende over opgang 122.

Mht. den udsendte ønskeliste vedr. relevante arbejder på ejendommen oplyste bestyrelsen, at den gennemsnitlige månedlige stigning på kr. 200,- ikke omfattede altaner.

Maj-Britt Nielsen oplyste på forespørgsel, at bestyrelsen til dagligt havde et godt samarbejde med administrationen, og at det fungerede upåklageligt, og at bestyrelsen derfor arbejdede på at få en mindelig løsning mht. det tidligere udbetalte projekthonorar.

Endvidere orienterede Nicolai Giødesen om en fogedsag, som kunne medføre en tvangsauktion, samt en retssag anlagt af vvs-firmaet Saniblik om efterbetaling for ekstraarbejder, hvilket dog ikke skønnedes at få væsentlig indflydelse på foreningens drift.

Tidligere bestyrelsesmedlem Jan Bødker efterlyste garanti på taget, idet der vist nok var en gældende 15 års garanti fra eternitfabrikken, hvorimod der kun var 5 års garanti på selve arbejdet. Taget var vist nok fra 2002, og den daværende rådgivende ingeniør havde ikke været særlig hjælpsom vedr. mangelsindsigelse. Bestyrelsen oplyste, at de rådførte sig med foreningens nuværende advokat herom.

En af de tilstedeværende var i tvivl, om Sanibliks isoleringsarbejde i kælderen var gjort ordentlig, men bestyrelsen oplyste, at arbejdet for længst var afleveret og godkendt.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 2 - Forslag fra bestyrelsen/ejerforeningens medlemmer.

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor, samt forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet for 2010 og oplyste, at revisionen ikke gav anledning til forbehold.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 69.834,- som overførtes til egenkapitalen.

Lejeindtægten fra kiosken blev drøftet og både Nicolai Giødesen og tidligere formand, Otto Krabbe orienterede om den lejeaftale, som var indgået og havde medført en stigning i lejeindtægten forrige år, idet bestyrelsen herudover var opmærksom på muligheden for yderligere opregulering af lejen til markedsleje, når der var gået 4 år.

En af de tilstedeværende bemærkede, at udsugningen fra kiosken burde gøres bedre.

Nicolai Giødesen oplyste, at fællesbidraget var sat ned i forbindelse med indførelsen af individuel opkrævning af vand.

De medlemmer som deltog i taglånet havde kun 3 år tilbage.

På lånet vedr. renoveringslånet oprindeligt kr. 10,5 millioner og udløber oprindeligt i 2038, men renterne er ændret markant ned og med en almindelig annuitetsregning giver det en restløbetid på 16 år og derfor udløb i 2027, såfremt nuværende rente fortsætter.

Bestyrelsen oplyste, at den anførte udgift på kr. 52.738,- for vedligeholdelse af fællesarealer bl.a. omfattede asfaltering af p-pladserne.

En af de tilstedeværende bad om at få undersøgt hvorfor renholdelsesudgiften på kr. 93.438,- var blevet næsten kr. 10.000,- dyrere end året før, og hvad udgiften bestod af.
(SVAR: Trapperengøring og vinduespolering. Regningen dec 2009 er først bogført i 2010, hvorfor udgiften i 2009 rettelig burde have været kr. 91.622,-)

Udgiftsposten på kr. 4.418,- vedr. kloakering, faldstammer vedrørte iflg. vicevært Børge Christensen et opstået behov for at få rensset faldstammer uden at afvente 5 års gennemgang. Det blev nævnt, at der var et problem med brønde der løb over, fordi Saniblik havde tømt murspande med affald ned i afløbene.

Endelig oplyste Nicolai Giødesen, at varmemeforbruget generelt var faldet, bl.a. pga. renoveringen af varmeanlægget fra ca. kr. 571.000,- i varmeåret 2007/2008 til ca. kr. 407.000,- i året 2009/2010.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Endvidere gennemgik Nicolai Giødesen det udsendte budget, som udviste en stigning på kr. 112.500,- årligt til dækning af de planlagte renoveringsarbejder. Stigningen skulle træde i kraft fra 01/7-2011 uden tilbagevirkende kraft.

Maj-Britt Nielsen henviste i denne forbindelse til den udsendte ønskeliste og gentog at de anslåede udgifter på ca. kr. 50.000,- pr. altan, samt følgearbejder på facaden ikke var omfattet af den foreslåede stigning og henlæggelse på kr. 12.500,-

Endvidere oplyste hun, at planerne om renovering af døre kun omfattede opgangsdøre, evt. i forbindelse med nyt dørtelefonanlæg, samt kælderdørene på bagtrapperne. Børge Christensen blev samtidig takket for en god indsats, bl.a. mht. snerydning i den forgangne vinter.

Det blev nævnt, at det kunne være en god idé at anskaffe sig en ny fejmaskine.

Maj-Britt Nielsen oplyste, at henlæggelser til de komne forbedringer/vedligeholdelse ville blive sparet op på en særskilt konto.

Bestyrelsen bekræftede på forespørgsel, at der var HFI relæer i lejlighederne, men det var hensigten at skifte dem, som en fællesudgift i foreningen.

En af de tilstedeværende opfordrede bestyrelsen til at oprette flere p-pladser og til at leje dem ud, men Maj-Britt Nielsen oplyste, at bestyrelsen ikke havde nogen aktuelle planer

herom, og at det evt. burde udføres i forbindelse med altanerne, og at bestyrelsen under alle omstændigheder ønskede at passe på de grønne arealer.

En anden af de tilstedeværende opfordrede til at få opsat skilt med forbud mod hundeluftning.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at den selv ville prioritere opgaverne efter, hvad der var mest akut, f.eks. en reparation af en pumpebrønd og montering af et tæt dæksel, men at medlemmerne var velkomne til at indsende deres ideer og forslag til prioritering af opgaverne. Maj-Britt Nielsen oplyste, at bestyrelsen overvejede at udsende et afstemningsskema, hvor medlemmerne kunne prioritere opgaverne, men at den endelige beslutning lå hos bestyrelsen.

Bestyrelsen ville ikke beslutte igangsætning af nye altaner uden særskilt fremlæggelse af et projektoplæg på en generalforsamling, selvom der havde været problemer med de gamle altaner, bl.a. en cementklods, som var faldet ned fra en altan for 3 år siden.

Bestyrelsen havde afsat kr. 20.000,- til snerydning for at være på den sikre side.

Jan Bødker opfordrede bestyrelsen til at informere mere om de forskellige planer evt. på en hjemmeside, og andre af de tilstedeværende opfordrede bestyrelsen til at komme i gang med de mest akutte arbejder.

Jan Bødker opfordrede bestyrelsen til at samle alle relevante opgaver til udførelse på én gang og få det finansieret med et billigere lån, f.eks. i en anden bank, men stadig med indfrielsesret for medlemmerne.

Med disse bemærkninger blev budgettet enstemmigt godkendt, med stigning i fællesbidraget fra 01.07.2011, idet 2 dog hverken stemte for eller imod.

Ad dagsordenens punkt 4 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Til bestyrelsen og 1. og 2. suppleant genvalgtes og valgtes enstemmigt for 1 år:

Maj-Britt Nielsen, Nørre Boulevard 130, st. th.
Flemming Kristensen, Nørre Boulevard 140, st. tv.
Jesper Ladager, Nørre Boulevard 118, 1. tv.
Kim Karlsson, Nørre Boulevard 126, 2. tv.
Trine Olsen, Nørre Boulevard 140, 2. tv.
Nikolaj Christensen, Nørre Boulevard 130, 2. tv.
Mehmet Pelit, Nørre Boulevard 120, 2. th.

Bestyrelsen konstituerer sig selv efterfølgende.

Ad dagsordenens punkt 5 - Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kvæsthusgade 3
1251 København K

Ad dagsordenens punkt 7 – Eventuelt.

Bestyrelsen opfordrede interesserede medlemmer til at henvende sig med henblik på at etablere en website.

Endvidere blev bestyrelsen opfordret til at stramme op og forbyde yderligere anskaffelser af hunde, idet der var givet dispensation til dem, der meldte sig, hvorefter et hundeforbud nu burde håndhæves. Administrationen ville give Børge Christensen besked om, hvem der rent faktisk havde opnået dispensation.

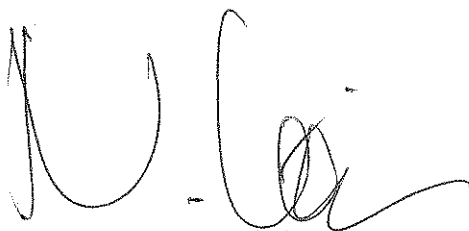
Endvidere kunne det være en god idé at ophænge husordenen i opgangene – under alle omstændigheder blev det præciseret, at husordenen skulle overholdes.

En af de tilstedeværende præciserede endvidere, at beboerne skulle respektere de bookede tider i vaskeriet og ikke fjerne andres folks tøj.

Børge Christensen oplyste, at han snart fik besøg af en repræsentant fra Mihle, som ville rådgive omkring hele reservationssystemet. Det blev indgående drøftet, om reservationen skulle gøres mere fleksibel, så andre kunne udnytte ikke bookede tider, eller om de bookede tider skulle håndhæves stramt.

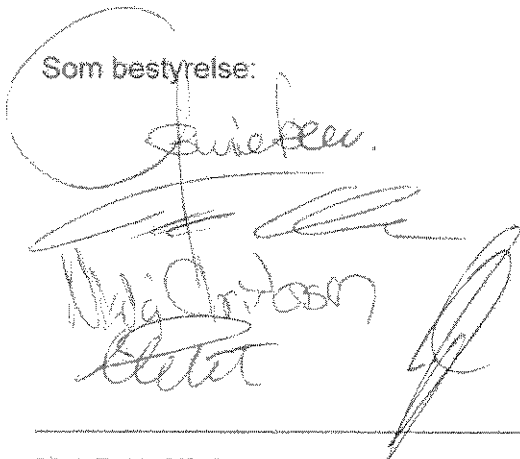
Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.15

Som dirigent:



Nicolai Giødesen

Som bestyrelse:



Maj-Britt Nielsen
Flemming Kristensen
Jesper Ladager
Kim Karlsson
Trine Olsen
Nikolaj Christensen
Mehmet Pelit



Formandens beretning

Ved sidste generalforsamling blev det oplyst at vi arbejder på en aftale med City parkering omkring parkeringstilladelser foran Syvmøllen. Aftalen er nu gennemført, hvilket nogen måske har mærket på pengepungen, men det ser ud til at systemet virker og der er fornuftig adgang og plads til næsten alle på parkeringspladsen. Det er ikke til at sige hvor ofte eller hvornår der føres tilsyn med parkeringstilladelserne, men alle kan være helts sikre på at der bliver ført tilsyn...

Vi har fået en forespørgsel om vi var interesserede i at benytte af os Køge kommunes tilbud om overskudsfjernvarme fra bl.a. Junckers. Vi får et tilbud og ser om der er noget fornuftsmæssigt økonomisk i at tilslutte os dette, men vi ved ikke noget endnu. Vi burde kunne benytte vores nye fyr, så det ikke bliver nogen voldsom investering, men nu afventer vi og ser tilbuddet først. Der skal være gode besparelser på varmeregnskabet før vi går videre med sagen.

Der kommer et nyt firma på rengøringen indenfor de næste fire måneder, vi har nu 3 tilbud på trappevask og Andersen Rengøring har 3 måneders opsigelse. Målet er en bedre og gerne billigere rengøring.

Vi arbejder p.t. på at indhente tilbud fra andre banken på foreningens bankengagement, både for at få testet vores vilkår af i markedet på resten af taglånet og det nye rennoveringslån og også får at se om vi kan opnå bedre vilkår andre steder.

I den forbindelse skal alle der har tag og eller rennoveringslån huske at fradrage renteudgifter for dette. Renteudgifterne kan ses i bagerst i regnskabet og er udregnet efter fordelingstal.

Der har været vandskade flere gange i en lejlighed på grund af en utæt skotrende – denne skade er nu udbedret på forsikringsselskabets regning, men der blev i den forbindelse lavet en gennemgang af taget. Det viser sig at der er blæst flere tagsten ned ved de seneste omgangs stormvejr og at der p.t. ligger flere løse tagsten samt at eternitten er begyndt at smuldre visse steder.

Taget er lagt i 2002 og det er undersøgt, om der kunne være garantier der kunne dække disse skader. Sagen er sendt til vurdering hos Søren Storgaard hos Advodan, der har udfærdiget notat omkring forældelse, og det er sådan, at alle krav der kunne rettes mod enten entreprenør eller tilsynsførende for længst er forældet.

Der er en 15 årig garanti fra på eternittagsten fra leverandøren. Der har allerede været en sagkyndig fra leverandøren ude at se på taget og vi får nu foretaget endnu en gennemgang for at se om garantien kan gøres gældende. Hvis leverandøren ikke umiddelbart vil anerkende at der foreligger en garantidækkelse vil næste skridt være at få foretaget syn og skøn.

Og apropos vand, så har det nye målersystem for vand nu fungeret en hel sæson og der er afregnet 1 års forbrug. Nogen er blevet positivt overraskelse, nogen negativt over deres vandforbrug, men det er fint at alle nu betaler for eget forbrug og så selv kan bestemme hvor længe man vil stå under bruseren for egen regning.

Vi arbejder også i henhold til ønskerne fra sidste år på indhentning af tilbud på nye altaner, ide mange alterne er i en lidt sørgelig forfatning. Der er udfordringer med dette, både hvad angår pris og hvad angår ejendommens beskaffenhed, idet en opsættelse af nye altaner vil kræve en del renovering af facaden hvilket skal tillægges enten den enkelte lejlighed eller ejendommens drift. Vi arbejder på at finde gode og prismæssigt fornuftige løsninger, og alternativer er sat på vores ønskeliste for nye projekter.

På sidste års generalforsamling oplyste bestyrelsen ikke var enige med advokat Nicolai Giødersen omkring afregning af Giødersens honorar for tagprojektet, idet dette blev stoppet i 2009 og ikke gennemført fuldt og endeligt men at der alligevel er beregnet fuldt honorar. Vi har sammen med advokat Søren Storgaard fra Advodan ført drøftelser med Giødersen om en reduktion af honoraret og der drøftede p.t. en kompensation i størrelsesordenen 500.000,00 som er foreslået betalt tilbage som 7 års administration uden beregning af honorar. Tilbuddet overvejes nu og drøftes i samråd med Søren Storgaard, men såfremt der ikke kan opnås enighed omkring en for syvmøllen acceptabel kompensation og løsning, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen vil udbede sig mandat til at føre sag mod Nicolai Giødersen i retten.

Sluttelig har bestyrelsen samlet op på alle de ønsker som vi gennem året har noteret og fra beboerne omkring forbedringer med mere omkring ejendommen, og det har udmøntet sig i en ønskeliste som vi gennemgår senere.

Tak for ordet.