

Referat fra ordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43
Torsdag den 16. april 2009 kl. 19.30

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for 2008
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2008 til godkendelse
4. Forelæggelse af budget for 2009 til godkendelse
 - Orientering om forventet forhøjelse af fællesudgifterne fra og med 2010
5. Valg af revisor
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Indkomne forslag
 - Ingen
8. Eventuelt
 - Orientering om bestyrelsens opdatering af ordensreglerne (velkomstpjecen)
 - Opsætning af postkasser ved indgangen i begge opgange
 - Opsætning af vandmålere i hver lejlighed med virkning fra 1. januar 2010
 - TV antenneløsning
 - Cykeloprydning

Bilag

Årsregnskab for 2008 samt budget for 2009.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Svend Risom blev valgt til dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt. Birgit Olsen blev valgt til referent.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2008

Sigurd Slot Jacobsen, som har været ejerforeningens formand frem til den 1. februar 2009, hvor han fraflyttede ejendommen, havde opsummeret de vigtigste aktiviteter i ejerforeningen i en årsberetning, men kunne ikke selv være til stede på generalforsamlingen. Niels Jørgensen gennemgik årsberetningen og redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forgangne år. Årsberetningen er vedlagt til referatet, se side 6 og 7.

Udover de nævnte opgaver i årsberetningen nævnte Eva Barfod, at der er problemer med dørtelefonen i W41. Knapperne sidder fast, og der var enighed om, at problemet sikkert skyldes, at der ved rengøring bruges for meget pudsecreme, som sætter sig fast i knapperne. Klavs Markvard Pedersen vil instruere rengøringsfirmaet i at spare på pudsecremen.

Kate Nielsen bad bestyrelsen ved lejlighed om at kigge på tagrenden på hjørnet ved W43. Ifølge Kate er en lodning gået op, hvilket betyder, at vand fra tagrenden drypper ned på fortovet, og ved frost fryser til is, hvilket kan være meget farligt. Som fodgænger vil man ikke forvente, at fortovet her er glat af is. Bestyrelsen kigger på problemet. Da der muligvis er behov for en lift til arbejdet, vil bestyrelsen kombinere opgaven med andet arbejde, som også kræver en lift.

Kate Nielsen roste bestyrelsen for alle de håndværksopgaver, som i det forgangne år er blevet udført.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2008 til godkendelse (se bilag 1)

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik detaljeret årsregnskabet for 2008. Regnskabet var uddelt sammen med indkaldelsen til referatet. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Niels Jørgensen indskærpede, at man på bankoverførslen af fællesudgifter klart og tydeligt påfører sit lejlighedsnummer. Niels bruger meget tid på administration i at finde ud af, hvorfra indbetalingerne kommer. Tekst som "fællesudgifter", "overført fra kontonummer xxxx", "IK01 regnskabsass" og andre kreative forslag er ikke tilladt.

Ad 4. Forelæggelse af budget for 2009 til godkendelse (se bilag 1)

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik og kommenterede budgettet for 2009.

Budgettet var opdelt i to kolonner, hvor den ene kolonne fastholdte det nuværende medlemsbidrag for 2009, og den anden kolonne indeholdt budgettet med et øget medlemsbidrag på 20%.

Ved et uændret medlemsbidrag forventes resultatet for 2009 at blive på minus 24.229,- kr., dog vil resultatet afhænge af, hvad arbejdet med fugtproblemerne faktisk kommer til at koste, samt hvor omfattende de uforudsete udgifter bliver. Der er budgetteret med 40.000,- kr til fugtproblemer og 20.000,- kr. til uforudsete opgaver.

Bestyrelsen anbefalede at fortsætte med et uændret medlemsbidrag i 2009.

Budgettet for 2009 blev godkendt med et uændret medlemsbidrag.

Orientering om forventet forhøjelse af fællesudgifterne fra og med 2010.

Fællesudgifterne i ejendommen havde indtil 2008 været uændret i mere end 10 år, men sidste år valgte generalforsamlingen en forhøjelse af fællesudgifterne med 20% fra den 1. juli 2008.

Flertallet udtrykte sig positivt for en forhøjelse af fællesudgifterne med virkning fra 1. januar 2010 med den årsag, at budgettet er meget sårbart, såfremt der kommer større vedligeholdelsesudgifter i løbet af året. En af beboerne var dog af den opfattelse, at vi skulle se tiden an i 2009 og dernæst beslutte, om en forhøjelse vil være nødvendig.

Generalforsamlingen stemte om vedtagelsen af en forhøjelse af fællesudgifterne med 20% med virkning fra 1. januar 2010. 9 stemte for og 1 stemte imod.

Ad 5. Valg af revisor

Vores nuværende revisor Jørgen Lund fra det statsautoriserede revisionsaktieselskab RSMplus blev genvalgt.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Frem til generalforsamlingen bestod bestyrelsen af Sigurd Slot Jacobsen, Niels Jørgensen, Klavs Markvard Pedersen og Birgit Olsen. Sigurd Slot Jacobsen er pr. 1. februar 2009 fraflyttet ejendommen og udtræder dermed af bestyrelsen. Sigurd Slot Jacobsen blev takket for sin store indsats og engagement i bestyrelsens arbejde og ikke mindst som formand for bestyrelsen. Som nyt medlem af bestyrelsen blev Anne Lange valgt, og Lene Schuldt Jensen blev valgt som suppleant. De øvrige medlemmer blev genvalgt. Den nye bestyrelse udgøres herefter af Niels Jørgensen, Klavs Markvard Pedersen, Birgit Olsen, Anne Lange og Lene Schuldt Jensen (suppleant).

Ad 7. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 8. Eventuelt

- Orientering om bestyrelsens opdatering af ordensreglerne (velkomstpjecen)

Se kommentarer fra bestyrelsens formand under punkt 2 "aflæggelse af årsberetning for 2008".

John Farr bad bestyrelsen om at tydeliggøre i pjecen, hvordan man som bruger søger godkendelse hos bestyrelsen ifm indvendig som udvendig arbejder, en form for vejledning i hvem man skal henvende sig til, hvornår og hvordan, således at man proaktivt hjælper brugerne til at gøre det rigtige.

- Opsætning af postkasser ved indgangen i begge opgange

Fra 1. januar 2010 vil Post Danmark ikke længere levere daglig post til hver enkel lejlighed men forlanger, at der i alle opgange bliver opsat postkasser i stueetagen. Bestyrelsen har indhentet tre forskellige tilbud og arbejder videre med en løsning, hvor postkasserne opsættes i liggende format med en postkassehøjde på 16 cm. Der vil blive opsat 10 postkasserne i hver opgang til højre for indgangen/under trappen. Dette betyder, at barnevogne ikke vil kunne stilles i opgangen, men henvises til mellemgangen mellem gade og gård. En beboer oplyste, at postkasserne også kræves anvendt til aviser og reklamer. Bestyrelsen har efterfølgende undersøgt sagen og kan oplyse, at dette ikke er korrekt. Postkasserne skal kun anvendes til post fra Post Danmark.

Der blev spurgt til mulighed for kodning af nøglen, så den tilpasses hovednøglen. Bestyrelsen undersøger denne mulighed.

- Opsætning af vandmålere i hver lejlighed med virkning fra 1. Januar 2010

Bestyrelsen foreslog Generalforsamlingen at opsætte vandmålere i hver enkel lejlighed med den begrundelse, at vandforbruget er steget væsentligt over de seneste år – hvilket kunne ses af det udskrift over vandforbruget fra 2006-2009, som Niels fordelte – og prisen på vandet og miljøafgifter er ligeså steget væsentligt. Ifølge Niels Jørgensen vil det være nødvendigt at opsætte 4 vandmålere i hver lejlighed: 2 til det kolde vand og 2 til det varme vand. De 2 nuværende varmtvandsmålere vil kræve en udskiftning, da de ikke er nøjagtige i deres målinger. En måler koster ca. 400,- kr. uden moms og arbejds løn, så Niels Jørgensen forventer, at prisen per lejlighed – dog afhængig af mulighed for at

komme frem til eventuelt skjulte rør – vil være ca. 5.000,- kr. Bestyrelsens forslag er, at hver enkel beboer selv skal betale udgiften. Grafik over vandforbruget i E/F er vedlagt referatet (se sidste side).

Kate Nielsen nævnte, at forbruget af vand ofte formindskes ved opsætning af målere og tilbød at indhente talmateriale hos Vandværkernes Forening, som vil kunne fortælle, hvornår det er hensigtsmæssigt at opsætte målere.

Lene Schuldt Jensen nævnte, at hun bliver nødt til at lade 3 liter vand løbe fra hanen for at få varmt vand, hvilket svarer ca. til 40 liter om dagen og spurgte til prisen på at få cirkulationsledningen ændret til en kortere afstand, såfremt det bliver besluttet at opsætte vandmålere.

Eva Barfod nævnte, at hun tidligere haft problemer med at få varmt vand fra morgenstunden. Hertil svarede Niels Jørgensen, at pumpen er sat til at starte kl. 5.30 om morgenen og tilføjede, at vores varmeforbrug ligger lavt. Det kan ifølge Niels Jørgensen ændres, men det kommer til at koste ekstra, hvis vi ønsker at starte varmvandspumpen tidligere end kl. 5.30.

- TV antenneløsning

På generalforsamlingen i 2008 var der forslag om at få ejerforeningens TV-antenne opgraderet til modtagelse af digitale signaler, da det pr. 1. november 2009 ikke længere vil være muligt at modtage det nuværende analog signal. Der blev i 2008 ikke truffet nogen beslutning på generalforsamlingen, men i stedet tilbød Nicolai Sestoft at undersøge alternative muligheder for en fælles hybridpakke.

Desværre deltog Nicolai ikke på denne generalforsamling, og han kunne dermed ikke redegøre for hans eventuelle undersøgelser, så i stedet besluttede Generalforsamlingen, at bestyrelsen arbejder videre med sagen. Der blev dog udtrykt ønske om følgende:

- at bestyrelsen undersøger hvor mange reelle brugere, der er af fællesantennen
- at de reelle brugere evt. selv betaler for en opgradering og vedligeholdelse af antennen
- at antennen evt. tages ned for at undgå, at den evt. falder ned i dårligt vejr og forårsager ulykker.

- Cykeloprydning

Bestyrelsen planlægger at lave en cykeloprydning i løbet af sommeren 2009.

Der blev udtrykt ønske om en ekstra række af cykelstativer i gården, idet mellemgangen mellem gade og går altid er fyldt op. Niels Jørgensen nævnte, at der ikke må stilles cykler i gården, undtaget herfra er børnecykler. Bestyrelsen vil bede Gårdlavet om at se på en løsning for overdækket parkering af cykler, barne- og klapvogne i gården.

Generalforsamlingen blev hævet med tak for god ro og orden.

21. april 2009

Birgit Olsen

Deltagere i generalforsamlingen 2009

Navn	Adresse
Birgit Olsen	W41, st. tv.
Eva Barfoed	W41, st. th.
Carina Nørmann Sonne og René Hougaard Christoffersen	W43, 3. th.
Ove Hedegaard (som substitut for Esben Hedegaard)	W41, 4. th.
Klavs og Hanne Markvard Pedersen	W43, st. th.
Julie Hübertz	W43, 2. th.
Svend Risom	W43, 2. tv.
Kate Nielsen	W43, 3. tv.
Niels Jørgensen	W43, 4. tv.
Lene Schuldt Jensen	W43, 4. th.

FORMANDENS BERETNING

Generalforsamlingen den 16. april 2009

Bestyrelsens sammensætning og arbejde

I det forgangne år har bestyrelsen foruden mig selv bestået af Klavs (næstformand), Niels (kasserer) og Birgit (sekretær), og blandt årets opgaver i bestyrelsen har været

- behandling af en vandskadesag i W43, som har været forårsaget af et gulvfirmas overskæring af et vandrør, og som er blevet løst via ejendommens forsikring,
- behandling af en anmodning fra en beboer i W41 om udlejning til beboelse,
- behandling af en opgangs- og gelænderskadesag i W43, som har været forårsaget af Punkt1 (transportfirmaet) under leveringen af et amerikansk køleskab, og som er blevet løst ved Punkt1's betaling af et mindre skønsmæssigt beløb,
- drøftelser og behandling af løbende udbedrings- og vedligeholdelsesarbejder (se nedenfor),
- drøftelser og behandling af altansagen (se nedenfor),
- drøftelser og behandling af ejerforeningens ordensregler (se nedenfor),
- drøftelser om forhøjelse af fællesudgifterne fra 2010,
- drøftelser om opsætning af postkasser ved ejendommens to indgangspartier,
- drøftelser om opsætning af individuelle vandmålere,
- drøftelser om Københavns Energis udskiftning af fjernvarmerør på gadeplan, og
- drøftelser om diverse "småtterier" som for eksempel fordeling af kælder- og loftsrum samt ejendommens mail- og antenneforbindelse (TV-signal).

Udført håndværksarbejde

Der er i årets løb blevet udskiftet vandmåler, opsat supplerende nedløbsrør på taget, tagrenderne er rensede, flere af tagets skiferplader er tætnet efter behov, og skader på skorstenene og brandmure er udbedret. Et tømrerfirma har besigtiget kælders fugtforhold og har – nøjagtigt som fugtfirmaet tidligere – udtrykt sig positivt om ejendommens generelle stand, og vedrørende fugtforholdene i øvrigt arbejder bestyrelsen videre med flere forebyggende tiltag. Maler Anders Holm har igen i år pletmalet for "stødskeer" på for- og bagtrapperne, dørtelefonerne er løbende blevet udbedret, og andet elektrikerarbejde på for- og bagtrapper er blevet udført. Der har været mindre graffiti-udbedringer, og endelig har der været de forskelligartede arbejder, som er blevet udført i forbindelse med årets arbejdsdage.

Arbejdsdage

Der har været afholdt arbejdsdage den 6. og 14. september 2008, og fremmødet har været bedre end tidligere. Givetvis har det bedre fremmøde været foranlediget af bestyrelsens "gulerod" om at gøre

alvor af vedtægternes gebyrbestemmelse for udeblivelse (kr. 300). De fremmødte har haft nogle hyggelige og konstruktive dage med effektivt arbejde og indtrykket af et tættere sammenhold beboerne imellem. En dejlig tilbagevendende begivenhed – og en særlig stor tak skal lyde til Birgit og Kate for arbejdsdagens forberedelse.

Ordensregler

Ejerforeningens ordensregler (velkomstpjecen) er fortsat under revision og opdatering og har efterhånden været under behandling temmelig længe. Færdiggørelsen er blevet besværliggjort af vedblivende travlhed på det "civile arbejde" kombineret med undertegnede's fraflytning i vinter. Men ordensreglernes væsentligste opdateringer er allerede gennemgået på sidste års generalforsamling, og forhåbentligt kan de inden længe præsenteres på ejerforeningens hjemmeside. Det må i øvrigt forventes, at ordensreglerne løbende vil blive revideret og ajourført af bestyrelsen, når der skønnes at være behov for det (se vedtægterne).

Tilbagevendende opsang!!!

Særligt på bagtrapperne og i kælderen er der fortsat en tendens til, at man hensætter effekter i strid med brandbekendtgørelsen og til gene for "færdslen". Sådanne effekter på fællesarealerne kan forventes bortskaffet uden varsel, medmindre man forinden har indgået aftale med bestyrelsen om hensættelse for en kortere periode.

Altansagen

I forlængelse af sidste års behandling af altansagen (se sidste års referat og selvstændige altanbilag) har sagen været behandlet hos Københavns Kommune. Den 5. december 2008 har kommunens "æstetiske rådgiver" Center for Bydesign givet afslag på altanløsningen på gadesiden og har ikke kunnet anbefale altanløsningen på gårdsiden. Kommunens byggesagsafdeling har efterfølgende den 5. marts 2009 givet afslag på begge altanløsninger med samtidig varsel om, at hvis ikke altanløsningerne er udbedret og lovliggjort senest den 5. juni 2009, vil ejerforeningen blive pålagt at lovliggøre (retablere) forholdene. Det vil sige, at hvis W43, 2. th. ikke selv sørger for retableringen, vil denne kunne gennemføres af ejerforeningen for lejlighedens regning. Vi håber naturligvis ikke, at det kommer så vidt, og opfordrer til, at W43, 2. th. selv sørger for lovliggørelse inden for den givne frist.

Nye beboere

Vi har i årets løb fået nye beboere, og det drejer sig om W41, 1. th. (lejer) og W41, 3. th. og velkommen til jer alle!!!

Mange hilsner

Sigurd Slot Jacobsen
E/F-formand

Bilag 1: Foreslået og realiseret budget for 2008 samt vedtaget budget for 2009 for E/F Willemoesgade 41-43			
	Forslag til budget 2008	Realiseret 2008	Vedtaget til budget 2009
Indtægter			
Ordinært medlemsbidrag (forhøjet med 20% fra 1.7.2008)	307.212,40	307.212,40	335.141,00
Huslejeindtægt	4.200,00	4.300,00	4.300,00
Renteindtægt	5.000,00	14.221,00	10.000,00
I alt	316.412,40	325.733,40	349.441,00
Bidrag til Fond	48.936,00	48.936,00	48.936,00
Udgifter			
Skatter og renovationsafgifter	70.000,00	58.093,00	60.000,00
Driftsudgifter (se specifikation nederst)	169.508,00	154.719,00	144.009,00
Vedligeholdelsesudgifter (se specifikation nederst)	108.000,00	61.122,00	48.661,00
Uforudsete udgifter ud over driftsudgifter	40.000,00	0,00	20.000,00
Administration (best. arbejde 10.000 + kassererhøn 6.000 + div. 2.000)	18.000,00	11.624,00	18.000,00
Forsikring	28.000,00	29.608,00	30.000,00
Bidrag til gårdlavet HoLiWi	12.500,00	11.694,00	12.000,00
Postkasser til opgange			25.000,00
Revision	15.000,00	15.000,00	14.000,00
Vedligeholdelse af Internetforbindelse	2.000,00	287,00	2.000,00
I alt	463.008,00	342.147,00	373.670,00
Skyldige omkostninger 31. dec 2008		16.772,00	
Resultat for året	-146.595,60	358,40	-24.229,00
Egenkapital den 1. januar	133.387,00	111.587,00	111.710,00
Resultat	-146.595,60	358,40	-24.229,00
Egenkapital den 31. december	-13.208,60	111.945,40	87.481,00
Fond			
Fond den 1. januar	185.482,00	234.418,00	283.354,00
Indbetalinger til Fond	48.936,00	48.936,00	48.936,00
Reparation af skorstene 2009			54.700,00
Fond den 31. december	234.418,00	283.354,00	277.590,00
Ejerforeningens samlede formue pr. 31. december	221.209,40	395.299,40	365.071,00
Driftsudgifter			
	2008	2008	2009
Rengøring	50.000,00	43.612,00	45.000,00
Rensning af varmtvandsbeholder	7.000,00	5.220,00	6.000,00
Varmtvandsbeholder: ny temperator og ventil	11.500,00	14.628,00	0,00
Brunata varmeregnskab	14.000,00	4.763,00	6.000,00
Vandforbrug	64.000,00	50.822,00	65.000,00
El-forbrug i ejendom	11.000,00	8.649,00	10.000,00
Diverse vedligeholdelse (el + vand + låsesmed + VVS + arb. dag)	10.000,00	25.017,00	10.000,00
Sum	169.508,00	154.719,00	144.009,00
Vedligeholdelsesudgifter			
Skorstene	50.000,00	0,00	0,00
Mansardtag: gårdside udskiftning af skiferplader + nye nedløbsrør	8.000,00	54.166,00	
Mansardtag mod facade (inddækninger): reparation af zinkkant	10.000,00	0,00	
Loft: udbedring af tag til hindring af vandskader	5.000,00	0,00	
Kælder: forebyggelse af fugtskader	30.000,00	0,00	40.000,00
Udskiftning af lysautomatik på for- og bagtrapper			8.661,00
Facade mod gade: maling op til 1. sal	5.000,00	6.956,00	
Sum	108.000,00	61.122,00	48.661,00

