

# REFERAT, ORDINÆR GENERALFORSAMLING



*Peter Willemoes.*

- Ejerforening:** Willemoesgade 41-43, 2100 København Ø
- Dokument:** Referat, Ordinær Generalforsamling
- Dato:** 24. april 2019
- Distribution:** Ejerforeningen
- Fremmødte:** Eva Barfoed, W-41, St. Th.  
Rasmus Christfort Øhrstrøm, W-41, 1. Th.  
Mathias Roland Dirksen, W-41, 3. Tv.  
René Sonne, W-41, 3. Th.  
Emile Vissing, W-41, 4. Tv.  
Cathrine Thingstadengen, W-41, 4. Th.  
Sebastian Eldrup-Jørgensen, W-43, 2. Tv.  
Julie Sophie Hübertz, W-43, 2. Th. (Formand)  
Peter Rosendal, W-43, 3. Tv.  
Gert Olsen, W-43, 3. Th.  
Niels O. G. Jørgensen, W-43, 4. Tv. (Kasserer)  
Niels Anner, W-43, 4. Th.
- Fraværende:** Birgit Olsen, W-41, St. Tv. (Afbud via E-mail)  
Peter Flou-Jensen, W-41, 2. Th. (Afbud via E-mail)  
Hassan Chassebi, W-43, St. Tv. (Afbud via E-mail)  
Rikke Rasmussen, W-43, 1. Th. (Afbud via E-mail)  
Henrik Demintri, W-41, 1. Tv.  
Dieter Brunswicker, W-41, 2. Tv.  
Klavs Markvad Pedersen, W-43, St. Th.  
Kathrine Mønbo Arberg, W-43, 1. Tv.
- Dirigent:** Sebastian Eldrup-Jørgensen, W-43, 2. Tv.
- Referent:** Julie Sophie Hübertz, W-43, 2. Th.
- Dagsorden:**
- Officiel velkomst af nye ejere/medlemmer
  - Valg af dirigent og referent
  - Aflæggelse af årsberetning for 2018
  - Forelæggelse af regnskab for 2018 til godkendelse
  - Forelæggelse af budget for 2019
  - Valg af revisor
  - Forelæggelse af plan for arbejdsdag 2019
  - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen



*Peter Willemoers.*

- Forelæggelse af budget for renovering af vinduer mod gadesiden samt finansieringsmuligheder
- Forelæggelse og drøftelse af evt. indkomne forslag
- Eventuelt/Andet
  - Messingdørskilte til alle lejligheder
  - Skærpelse vedr. opbevaring af ejendele, bagtrapper og fællesarealer (loft og kælder)
  - Opbevaring/parkering af cykler i mellemgang
- Valg af bestyrelsesmedlemmer

## **NYE EJERE**

Flg. nye fremmødte ejere i ejerforeningen blev budt velkommen:

- Cathrine Thingstadengen, W-41, 4. Th.

## **ÅRSBERETNING FOR 2018**

Formanden og kassereren fremlagde årsberetning for bestyrelsens arbejde i 2018.

2018 var et forholdsvis stille år, dog blev fugtproblemer i trappeopgangene, dvs. fortrappen i W-43 og begge bagtrapper, udbedret i april/maj måned. Fugtproblemerne var begrænset til sokkelområderne og derfor ikke et problem i de enkelte lejligheder. Dog var nederste del af bagtrappen i W-41 meget medtaget, hvilket krævede komplet udskiftning og deraf udgifter til tømmer.

På sigt bør udvendig facade mod gården samt kælderskakter også behandles for fugt. Endvidere bør et udluftnings/cirkulationssystem til kælderen installeres, så fugt ikke ophober sig.

Udbedring af fugtproblemer samt opmuring af kælderskakter til cykelrum under begge opgange samt installation af udluftnings-/cirkulationssystem til kælderen foretages fra uge 30 2019. Udgifter til dette tages fra grundfond.

Willemoesgadekvarteret har på det seneste været ramt af graffiti, hvorfor der har været udgifter til fjernelse af dette. Mur- samt træværk kunne trænge til en overmaling efterfølgende, men dette udestår indtil større renovering af facaden samt vinduer mod gaden.

Udover ovenstående har bestyrelsen også brugt en del tid på en forsikrings sag i W-41 ifbm. vandskade. Ejerforeninger har i den forbindelse skulle betale en mindre sum i selvrisiko. Alle lejligheder med en vaskemaskine bør få installeret en water block vandsikring 3/4" på vandtilførslen til vaskemaskinen, så overløb og deraf vandskader undgås.



*Peter Willemoers.*

Vandsikring koster ca. kr. 115 og kan nemt installeres uden brug af VVS. Nævnte vandsikring kan rekvireres via [www.billigvvs.dk](http://www.billigvvs.dk).

Bygningens faldstammer kræver også rensning nu og da. Enkelte fristående dele er også blevet udskiftet i gennem årenes løb. En del af faldstammerne er af ældre dato og meget porøse, hvorfor en grundig rensning frarådes, da dette kan resultere i læk. Indtil videre foretages rensning, når behov opstår, dog bør man så vidt muligt undgå at skylles større madrester og lign. ud i køkkenvasken, så evt. blokering undgås.

## **REGNSKAB FOR 2018**

Formanden og kassereren fremlagde regnskabet for 2018.

Resultatet for 2018 på kr. 50.353 tilføres ejerforeningens egenkapital (reservefond + grundfond), som derved er kr. 477.422 ved årets udgang.

Egenkapitalen bør minimum være ca. kr. 300.000 i tilfælde af, at der skulle opstå større uforudsete udgifter.

Én enkelt lejlighed har stadig lån gennem ejerforeningen ifbm. tagrenoveringen, hvorfor aktiver/passiver stadig er forholdsvis store. Nævnte lejlighed agter at indfri lånet snarest muligt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af de fremmødte lejligheder.

## **BUDGET FOR 2019**

Formanden og kassereren fremlagde budgettet for 2019.

Resultatet for 2019 forventes at være positivt.

Kr. 80.000 er afsat til reparation af kælderskakker samt installation af ventilationssystem i begge kældre. Penge til dette tages fra grundfonden.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af de fremmødte lejligheder.

## **VALG AF REVISOR**

Revisionsfirmaet, BDO, blev genvalgt.

## **PLAN FOR RENOVERING AF EJENDOM**

En overordnet og en mere langsigtet plan for renovering af hele ejendommen blev præsenteret ifbm. generalforsamling. Information vedr. tidligere renovering, dvs. dato/år, tilgår, så vidt det er muligt at fremskaffe via ejere, som har boet i ejendommen i adskillige år.



*Peter Willemoers.*

Forskellige modeller for finansiering af større projekter, såsom renovering af vinduer mod gaden, blev også præsenteret ifbm. generalforsamling.

Der blev ikke foretaget en decideret afstemning ifbm. generalforsamlingen, men blot en rundspørge blandt de fremmødte mht. de foreslåede finansieringsmodeller. Der var umiddelbart flertal for model 1, dvs. et større engangsbeløb per lejlighed ved større renoveringsprojekter forudsat, at sådanne projekter adviseres i god tid, dvs. et par år inden, så vidt muligt.

Der var dog også enkelte fremmødte som foreslog et miks for betaling af større udgifter, dvs. en kombination af en mindre forhøjelse af det månedlige beløb til grundfonden plus engangsbeløb, når påkrævet, så opsparingen i ejerforeningen forøges, hvorved størrelsen af engangsbeløb minimeres.

Bestyrelsen sender opdateret information ud vedr. finansieringsmodeller samt ca. dato for renovering af vinduer mod gadesiden, dvs. facaden. Ligeledes indkaldes til officiel afstemning ifbm. en ekstraordinær generalforsamling.

## **ARBEJDSDAG 2019**

Arbejdsdag for 2019 afvikles søndag d. 1. september 2019.

Hvert andet år forestår ejerforeningen selv hovedrengøring af trapper og fællesarealer.

Indkaldelse sendes ud af bestyrelsen inden sommerferien.

## **DIVERSE/EVENTUEL T**

### **Opbevaring af Genstande/Effekter, Trappeopgange:**

Igen påpeges det, at man ikke må opbevare genstande/effekter på trappeopgangene. Dette gælder for både for- og bagtrapperne. Bortset fra en dørmatte, må der ikke hænges skoskabe og stiger op eller placeres andre faste eller løse genstande, såsom pottedplanter, på trappeopgangene. Genstande udgør en fare ifbm. brand, dvs. at det skal være nemt og hurtigt at komme ud af bygningen i tilfælde af brand, selv i mørke og i en røgsky.

Genstande/effekter, som ikke er fjernet inden arbejdsdagen i september 2019, bliver smidt ud/fjernet af bestyrelsen/ejerforeningen ifbm. arbejdsdagen.

### **5-års Eftersyn af Tagkonstruktion:**

5-års eftersyn af tagkonstruktionen blev desværre ikke foretaget, da tidsfristen for dette iht. kontrakten med entreprenøren udløb i november 2017. Bestyrelsen var desværre ikke bekendt med denne tidsfrist grundet mangelfuld overlevering fra den tidligere formand.



*Peter Willemoers.*

Bestyrelsen anser dog ikke det manglende eftersyn som et problem, da tagkonstruktion rent visuelt fremstår ganske fin.

### **Messing Dørskilte:**

Alle lejligheder bør have et navneskilt på døren. Fremadrettet varetager bestyrelsen indkøb og afregning af dette med nye ejere, men nuværende ejere, som pt. ikke har et dørskilt bør anskaffe dette inden for de næste par uger/måneder. Messingskiltet bør måle 20x5 cm. Messingskilt kan bestilles og købes hos Gravør Lind, som ejerforeningen også benytter mht. skilte til dørtelefonlæg. Messingskilt koster ca. kr. 400, excl. moms.

### **Legestativ, Gården:**

Legestativet i gården repareres i indeværende år, dvs. 2019. Rutsjebanen udskiftes og træværk slibes og males. En komplet udskiftning af lejestativet er ikke muligt, da det kræver ophugning af fundamentet, så vil være en bekostelig affære.

### **Viceværtsordning:**

Ejerforeningen har ikke en viceværtsordning, dog bliver der gjort rent på trappeopgangene samt uden for bygningen jævnligt af et rengøringsfirma. Beboere/ejere bør selv hjælpe til med at holde bygningen og dens arealer frie og rene for skrald osv. Dette gælder også loft- og kælderarealer samt gården.

Ydermere, bør servicefirmaer samt håndværkere ikke hidkaldes i weekender/helligdage, medmindre problemet er absolut akut, da gebyr for udkald i weekender/helligdage er ekstra højt.

### **Dørtelefoni**

W-41 har haft problemer med opgangens dørtelefoni. Problemet er udbedret efter generalforsamlingens afslutning. Ejerforeningens system er af ældre dato, men indtil videre bibeholdes det eksisterende.

## **VALG AF NYE BESTYRELSESMEDLEMMER**

Flg. personer stillede op samt blev valgt til ejerforeningens bestyrelse:

- Christoffer (& Emilie) Vissing (W-41, 4. Tv)
- Julie Sophie Hübertz (W-43, 2. Th)
- Niels O.G. Jørgensen (W-43, 4. Tv)
- Peter Rosendal (W-43, 3. Tv) (Suppleant)

København den 24. april 2019

Dirigent Sebastian Eldrup-Jørgensen

Formand Julie Hübertz



*Peter Willemoes.*

*Sebastian Eldrup-Jørgensen*

---

*Julie Hübertz*

---