

Referat fra ordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43
Mandag den 26. april 2010 kl. 19.30

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2009.
 - a. Herunder status på altansagen.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for 2010 til godkendelse.
5. Valg af revisor.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Indkomne forslag.
8. Eventuelt
 - a. Orientering af bestyrelsens opdatering af ordensreglerne (velkomstpjecen).
 - b. Status på fugtproblemerne.
 - c. Afholdelse af arbejdsdage søndag d. 6. juni og lørdag d. 3. juli 2010.

Bilag

1. Årsregnskab for 2009 samt budget for 2010.
2. Københavns Kommunes skrivelse til Ejerforeningsformand Birgit Olsen af 15. februar 2010 vedr. altansagen W43, 2. th.: ”Bygningsændringer uden tilladelse”.
3. Julie Sophie Hübertz’ skrivelse til Københavns Kommune af 28. februar 2010 vedr. altansagen W43, 2. th.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Kasserer Niels Jørgensen blev valgt til dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt. Birgit Olsen blev valgt til referent. Til generalforsamlingen var 13 personer mødt op, repræsenterende 11 lejligheder, se side 9.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2009

Birgit Olsen redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forgangne år. Årsberetningen incl. status på altansagen er vedlagt til referatet, se side 4-8.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 til godkendelse

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2009. Resultatet (indtægter modregnet udgifter) for 2009 var på i alt kr. 13.038, og Ejerforeningens egenkapital var på kr. 111.710. Niels nævnte, at Københavns Kommune tidligere i 2009 ved en fejl havde opkrævet et for højt beløb på renovation, nemlig kr. 34.448, hvilket i 2010 bliver udlignet.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budget for 2010 til godkendelse

Niels Jørgensen gennemgik og kommenterede ændringerne til budget for 2010 i forhold til budgettet, der blev præsenteret på den ekstraordinære generalforsamling d. 6. januar 2010. Niels Jørgensen gjorde opmærksom på den nye post på budgettet på kr. 50.000, som er til betaling for advokatbistand i forbindelse med altansagen mod W43, 2. th. Yderligere var opsætning af vandmålere til kr. 55.375 kommet på budgettet samt det forventede tilskud på kr. 20.000 fra Københavns Energi. Endvidere er betalingen til vandforbrug over budgettet faldet, da udgiften fra 1. marts er lagt over på beboerne efter opsætningen af de individuelle vandmålere.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

5. valg af revisor

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

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Frem til generalforsamlingen bestod bestyrelsen af Birgit Olsen, Klavs Markvard Pedersen, Niels Jørgensen, Anne Lange (som dog var fraflyttet og udtrådt af bestyrelsen pr. 28. februar 2010) og Lene Schuldt Jensen (suppleant). Som nyt medlem blev Carina Hougaard Sonne valgt. Øvrige medlemmer blev genvalgt. Den nye bestyrelse udgøres herefter af Birgit Olsen, Klavs Markvard Pedersen, Niels Jørgensen, Carina Hougaard Sonne og Lene Schuldt Jensen.

7. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

8. Eventuelt

Birgit Olsen gav en orientering om bestyrelsens opdatering af ordensreglerne (velkomstpjecen) og nævnte nogle af de væsentligste ændringer, herunder ajourføring af renovationsafsnittet, tilføjelse af afsnit om byggeændringer, hjemmeside, arbejdsdage, vandforbrug m.m. Udkast til den nye udgave blev fordelt til alle deltagerne. Bestyrelsen tager gerne imod eventuelle kommentarer senest mandag d. 10. maj 2010. Den færdige udgave bliver lagt på Ejerforeningens hjemmeside.

Klavs Markvard Pedersen fortalte, at han gennem vinteren løbende havde undersøgt ejendommen for fugtproblemer. Klavs havde fokuseret specielt på hovedtrappen til W43 samt i kælderen, men havde også målt efter fugt andre steder i ejendommen, dog uden at kunne måle høje udsving. Et par uger efter frosten havde Klavs derimod målt væsentligt mere fugt end normalt – udsving på op til 50% relativ fugtighed, hvor niveauet normalt lå på 20-30%. Dog er niveauet igen faldet til et minimum, og ifølge Klavs kan årsagen have været den hårde vinter. Klavs mente ikke, at kælderen er præget af fugt som mange andre ejendomme, men at fugten er koncentreret på visse steder i ejendommen, specielt ved indgangen til W43. Klavs tilbød i løbet af foråret/sommeren at mure og male væggen op ved indgangen til W43 med en special god mørtel, som han havde forhørt sig om. Klavs ønskede at gå i gang, ligeså snart vejret bliver varmere. Klavs ville så lade væggen tørre i god tid, inden han så ville male den.

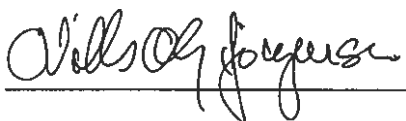
Bestyrelsen foreslog afholdelse af arbejdsdage i 2010 søndag d. 6. juni og lørdag d. 3. juli 2010. Datoerne er lagt med en måneds interval, således at alle burde kunne deltage en af dagene. Såfremt man er forhindret i at deltage, vil man blive bedt om at indbetale kr. 300 jf. vedtægterne.

Niels nævnte, at gårdlavet på generalforsamlingen i år havde besluttet at indføre bøder på kr. 600 til de beboere, der ikke sorterer deres affald korrekt. Ifølge Niels bruger gartneren meget tid på at rydde op i affaldet, efter at beboere havde lagt pizzabakker og store ufoldede kasser til affald. Niels opfordrede alle til at sortere affaldet korrekt og dermed blive fritaget for at få bøder.

Dieter tilbød at beplante de to blomsterkummer, der står ved indgangen til W41, hvilket generalforsamlingen takkede for. Generalforsamlingen takkede også Kate Nielsen for at have beplantet blomsterkummerne ved indgangen til W43. Regning på indkøb kan afleveres til kasserer Niels Jørgensen.

Generalforsamlingen blev hævet med tak for god ro og orden kl. 20.45.

Østerbro, den 4. maj 2010



Dirigent, Niels Jørgensen



Formand, Birgit Olsen

FORMANDENS BERETNING

Generalforsamlingen den 26. april 2010

Bestyrelsens sammensætning og arbejde

I det forgangne år har bestyrelsen foruden mig selv bestået af Klavs (næstformand), Niels (kasserer), Anne (som solgte sin lejlighed pr. 28. februar 2010) og Lene (suppleant), og blandt årets opgaver i bestyrelsen har været:

- Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling d. 6. januar 2010,
- drøftelser og behandling af altansagen,
- drøftelser om opsætning af individuelle vandmålere,
 - Herunder søgning af tilskud hos Københavns Energi
 - Udarbejdelse af brochure med spareråd
- opdatering af velkomstbrochure/ordensregler,
- drøftelser og behandling af løbende udbedrings- og vedligeholdelsesarbejder samt diverse andre arbejder som hysten fra radiatorer, utætheder i vinduer/tag, snerydning m.v.,
- behandling af opgangs- og gelænderskader i W41 og W43,
- drøftelser af lysproblemer på loft, kælder og i opgangen til W41,
- drøftelse om energimærkningsarbejde – afventer til 2011,
- drøftelser og målinger af fugtproblemer,
- afholdelse af to arbejdsdage i 2009,
- drøftelser om opsætning af postkasser ved ejendommens to indgangspartier,
- drøftelser om forhøjelse af fællesudgifterne fra 2010 – afventer til senere,
- forhøjelse af varmebidraget for 2010 – steget med 15%,
- behandling af 8 anmodninger fra beboere om salg eller udlejning til beboelse,

Altansagen

Undertegnede havde d. 1. februar 2010 skrevet til Københavns Kommune, Center for Byggeri, for at fortælle, at bestyrelsen ikke kunne komme længere i dialogen med W43, 2. th. om at finde en løsning til lovliggørelse af de to franske altanløsninger på gårdsiden og altandørspartiet til gadesiden. Sagen var sat i bero d. 8. juni 2009 hos Center for Byggeri.

Den 15. februar 2010 sendte Center for Byggeri en skrivelse stilet til Ejerforeningsformand Birgit Olsen med varsel om påbud om at lovliggøre forholdene med en frist, der ville blive sat til 1 måned og med varsling om, at Politiet ville rejse en straffesag, såfremt vi ikke efterkom påbudet. (Kopi af brevet var fremsendt sammen med dagorden til denne generalforsamling).

Undertegnede afholdt d. 4. marts 2010 møde med Center for Byggeri. Hensigten med mødet var at få en drøftelse med Kommunen af, hvordan vi alle bedst muligt kunne komme videre med sagen – specifikt med henblik på, at Kommunen havde varslet mulige sanktioner over for ejerforeningen, hvis altanerne ikke blev lovliggjort, men ejerforeningen ville næppe kunne lovliggøre altanerne uden

først at have en domstolsafgørelse mod W43, 2. th. Kommunen var indforstået med, at ejerforeningen brugte tid på at sætte en advokat på sagen, og at vi herefter kom tilbage med en status til Kommunen.

D. 28. februar 2010 havde Julie Sophie Hübertz skrevet til Center for Byggeri, hvor hun bl.a. stillede spørgsmål til, hvem der havde autoritet til at tage den endelige beslutning vedr. ejendommens facade. Samtidig bad Julie Sophie Hübertz Kommunen om at vurdere de reviderede løsningsforslag, som tidligere var fremlagt bestyrelsen, og som bestyrelsen og generalforsamlingen havde sagt nej til på den ekstraordinære generalforsamling d. 6. januar 2010. (Kopi af brevet var fremsendt sammen med dagorden til denne generalforsamling).

Advokatfirmaet Elmer Lund Sandager er sat på sagen og tager fremtidig kommunikation direkte med Center for Byggeri og W43, 2. th. Ifølge advokaten vil der formentlig blive tale om at anlægge et såkaldt anerkendelsessøgsmål, hvilket betyder, at Ejerforeningen - hvis retssagen vindes - får fastslået ved dom, at W43, 2. th. er retligt forpligtet til at lovliggøre altanløsningerne.

En dom i et anerkendelsessøgsmål kan ikke umiddelbart eksekveres/fyldbyrdes ved fogedretten til forskel fra en dom i et fuldbyrdelsessøgsmål, der typisk går ud på, at den ene part skal betale et beløb til den anden part. Anerkendelsessøgsmål tager således ikke stilling til økonomien mellem parterne, men alene til den retlige forpligtelse.

Ifølge advokaten vil der i en sag som denne ikke på forhånd være overblik over de økonomiske udgifter til altanløsningernes lovliggørelse, og derfor vil det være nærliggende at anlægge et anerkendelsessøgsmål. Når der efterfølgende - og hvis ikke W43, 2. th. frivilligt efterlever dommen i anerkendelsessøgsmålet - er bedre overblik over udgifterne, kan Ejerforeningen følge op med et fuldbyrdelsessøgsmål, hvor byretten alene skal forholde sig til, hvor meget W43, 2. th. skal betale, og ikke til spørgsmålet om, hvorvidt W43, 2. th. skal betale, for det har anerkendelsessøgsmålet gjort op med.

Første step bliver, at advokaten sender et stævningsudkast til W43, 2. th. med en svarfrist på 10 dage. Hvis W43, 2. th. ikke svarer, eller hvis svaret ikke er tilfredsstillende, bliver stævningen indleveret til Københavns Byret. W43, 2. th. vil så få en frist på typisk 14 dage til afgivelse af svarskrift. Hvis W43, 2. th. svarer, vil der blive givet en frist til Ejerforeningens afgivelse af replik og efterfølgende til W43, 2. th.'s afgivelse af duplik. Yderligere skriftveksling forventes ikke.

Hvis sagen ikke er løst under skriftvekslingen, vil byretten beramme en såkaldt hovedforhandling. Det er den afsluttende del af retssagen, hvor parterne mødes i byretten til vidneførsel og afsluttende bemærkninger, hvorefter byretten afsiger sin dom. Dette kan ifølge advokaten tage op til 12 måneder fra stævningens indlevering til dommens afsigelse og yderligere 12 måneder, hvis dommen ankes til landsretten.

Om Ejerforeningens udgifter til retssagsbehandlingen fortalte advokaten, at det vil koste ca. kr. 1.230 (beregnet ud fra anslåede udgifter til lovliggørelse på kr. 90.000) i stævningsafgift til staten og yderligere ca. kr. 1.230 i berammelsesafgift til staten. Ejerforeningens budget på kr. 50.000 til advokatombudsninger burde ifølge advokaten være realistisk til byretsbehandlingen, men det endelige beløb kan afhænge af, hvor meget skriftveksling og hvor mange retsmøder, der bliver behov

for undervejs. Advokaten vil imidlertid give os besked, hvis han fornemmer, at beløbet vil blive større.

Endelig nævnte advokaten, at man måske kunne tinglyse stævningen i W43 2. th.'s lejlighed, således at eventuelle fremtidige købere via tingbogen blev opmærksomme på den verserende retssag. Ifølge advokaten er det dog ikke så ofte, at man vælger at tinglyse, men muligheden kunne være til stede. En sådan tinglysning vil koste kr. 1400 i tinglysningsafgift til staten.

Indtil der foreligger en dom, har Københavns Kommune tilkendegivet, at man ikke vil give Ejerforeningen påbud om lovliggørelse.

Opsætning af individuelle vandmålere

I marts 2010 startede vi arbejdet med opsætning af vandmålere, og vi er færdige alle steder på nær i tre lejligheder. Vi har p.t. følgende udeståender:

- W41, 4. tv – mangler koldtvandsmåler på toilet - kræver at der laves en speciel løsning. Birgit er i kontakt med Christoffer Vissing
- W43, 1. th – mangler koldtvandsmåler på badeværelset (håndvask, toilet og bad) – kræver at ejer åbner op til rørføringen i væggen ved hjælp fra en tømrer. Birgit er i kontakt med Jens Beyer og venter svar på, hvornår rørføringen er klar til opsætning af vandmåler.
- W43, 4. tv - mangler koldtvandsmåler på badeværelse til håndvask, bruser og toilet. Der arbejdes på en løsning, da rørene vedrørende W43, 4. tv. pt løber i lejligheden hos W43, 3. tv. W43, 3. tv. har imidlertid sagt nej til, at vandmålere kan opsættes i deres lejlighed og bedt om at den nuværende rørføring, som vedrører W43, 4. tv ændres.

Bestyrelsen vil ansøge om det bevilligede tilskud fra Københavns Energi på kr. 20.000, så snart alle vandmålere er opsat. Vandmålerne skal være installeret inden seks måneder fra d. 28. januar 2010. Bestyrelsen arbejder på at færdiggøre de tre udestående lejligheder på en og samme dag, således at vi kun behøver at lukke for vandet en dag.

Brunata vil komme ud for at registrere og plumbe vandmålerne. Dette vil ske snarest, og vandregnskabet vil dermed komme til at gælde i indeværende periode (frem til 1/10-2010).

Brochure om vandbesparelse er fordelt til samtlige beboere og kan også findes på vores hjemmeside.

Opdatering af velkomstbrochure/ordensregler

Se separat punkt under eventuelt.

Udført håndværksarbejde (udbedrings- og vedligeholdelsesarbejder)

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.

Bestyrelsen havde gennem længere tid arbejdet på at identificere problemerne ifm lyset på loft og i kælder, og sidenhen gik lysautomatikken i hovedopgangen i W41 i stykker, efter at lyset havde brændt konstant igennem flere dage. Dette forårsagede også, at strømmen på trapper og på loftet blev afbrudt. De beboere, som har internetadgang via BroadComs parabol på taget, fik også afbrudt forbindelsen, da anlægget på loftet får strøm fra hovedledningen på trappen i W41. Specht har været

på besøg flere gange, og de fandt fejlen, som lå i W41, 3. th. Kontakten til lyset på gangen var malet over flere gange, og derfor havde kontakten svært ved at komme ud. Denne sag har desværre kostet ejerforeningen mange penge og bestyrelsen meget tid, så derfor opfordrede bestyrelsen til, at man passer godt på de fælles elektriske foranstaltninger, som er til brug for alle beboere. Bestyrelsen har herefter valgt at sætte tiden for lyset i opgangen til 1 minut.

Målinger af fugtproblemer er foretaget løbende over året, der har været mindre graffiti-udbedringer, hylen fra radiatorer og utætheder i vinduer på 4. etage, og endelig har der været de forskelligartede arbejder, som er blevet udført i forbindelse med årets to arbejdsdage.

Sidst men ikke mindst fik vi pr. 1. januar 2010 opsat postkasser i begge opgange, som jo var et krav til alle etageejendomme. Låsene i postkasserne blev efter opsætning justeret, da enkelte drillede, og enkelte postkasse-ejere valgte at få skiftet nøglen, så det blev samme nøgle som til hoveddøren.

Energimærkning

Bestyrelsen har været i kontakt med OBH Ingeniørservice mht forespørgsel på en energimærkningsrapport samt en rapport, som indeholder en mere specifik og detaljeret vurdering af ejendommens energiniveau og varmekonsum, samt hvordan vi som ejendom vil kunne nedsætte forbruget. En energimærkning foretages på basis af et beregnet forbrug, og der tages udgangspunkt i isoleringsstandard og de indbyggede komponenters energiforbrug ved en slags standardanvendelse. Ifm energimærkningen knytter OBH så nogle kommentarer til beregnet kontra faktisk forbrug. Ifølge OBH får vi med energimærkningen ikke kun en energiklassificering af ejendommen og forslag til energibesparelser, men bag energimærket ligger også beregninger, der kan være nyttige ifm evt. fremtidige renoveringer/ombygninger. Når først OBH har ejendommens data inde i den beregningskerne, der ligger bag energimærkningen, kan OBH ret hurtigt regne på konsekvenserne af tiltag, som vi måtte ønske iværksat. OBH nævner bla., at såfremt vi ønsker at få skiftet vinduer, kan vi hurtigt få beregnet, de energimæssige og økonomiske konsekvenser ved forskellige valg, så vi kan få det bedst mulige beslutningsgrundlag for vores valg. Prisen er p.t. kr. 10.000 uden moms dog evt. med et tillæg på kr. 1.500 for indhentning af tegningsmateriale. Vores nuværende energimærkning udløber i 2011, så i slutningen af 2010 vil bestyrelsen igangsætte denne energimærkning.

Arbejdsdage

Der har været afholdt arbejdsdage den 6. og 12. september 2009, og fremmødet har været bedre end tidligere. De fremmødte har haft nogle hyggelige og konstruktive dage med effektivt arbejde og indtrykket af et tættere sammenhold beboerne imellem. En dejlig tilbagevendende begivenhed, som bestyrelsen ønsker at fastholde.

Tilbagevendende opsang!!!

Særligt på bagtrapperne i W41 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, med mindre man forinden har indgået aftale med bestyrelsen om hensættelse for en kortere periode.

Nye beboere

Vi har i årets løb fået nye beboere, og det drejer sig om W41, 4. tv. (lejer), W41, 4. th. (lejer), W41, 3. tv. (lejer) og W43, 1. th. (lejer). Derudover har der været 4 fremlejer af enkelte værelser i W41, 1. th. Velkommen til jer alle!!!

Mange hilsner

Birgit Olsen

E/F-formand

Deltagerne i generalforsamlingen 2010

Navn	Adresse
Birgit Olsen	W41, st. tv.
Eva Barfod	W41, st. th.
Dieter Brunswicker	W41, 2. tv.
Carina og Rene Hougaard Sonne	W41, 3. th.
Ove Hedegaard – på vegne af Esben	W41, 4. th.
Christoffer Vissing	W41, 4. tv.
Hanne og Klavs Markvard	W 43, st. th.
Mette Ernst	W43, 1. th.
Svend Risom – ved fuldmagt	W 43, 2. tv.
John Farr	W 43, 3. tv.
Niels Jørgensen	W 43, 4. tv.