

**Referat fra ordinær generalforsamling**  
**Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43**  
Torsdag den 28. april 2011 kl. 19.30

**Dagsorden**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2010.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 til godkendelse.
4. Valg af revisor.
5. Udbedring af tag- og vandskader (se bilag 1) – til afstemning
  - a. Ønsker Ejerforeningen, at der skal foretages en omfattende tagrenovering i 2011? Såfremt der ikke er stemning for en omfattende tagrenovering, vil bestyrelsen igangsætte en midlertidig reparation i 2011.
6. Forelæggelse af budget for 2011 til godkendelse (se bilag 2).
  - a. Forslag til oprettelse af vedligeholdelsesbudget (se bilag 3) – forhøjelse af fællesudgifter – til afstemning
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Orientering om ny energimærkning 2011-2017
9. Indkomne forslag - ingen.
10. Eventuelt.
  - Afholdelse af arbejdsdage

**Bilag**

Årsregnskab for 2010 samt budget for 2011  
Notat om tag- og vandskader  
Vedligeholdelsesbudget  
Energimærkning 2011-2017

---

**Ad 1. Valg af dirigent og referent**

John Farr blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Birgit Olsen blev valgt til referent. Til generalforsamlingen var 10 lejligheder mødt op, repræsenterende 11 lejligheder, se side 9.

**Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2010**

Formanden, Birgit Olsen, redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forgangne år. Årsberetningen er vedlagt til referatet, se side 6-7.

**Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 til godkendelse**

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2010. Regnskabet var uddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

**Ad 4. Valg af revisor**

Revisor Jørgen Lund fra det statsautoriserede revisionsaktieselskab BDO blev genvalgt.

#### **Ad 5. Udbedring af tag- og vandskader**

Formanden henviste til notatet, som var sendt ud sammen med dagsordenen, se bilag 1. I notatet beskrives vandskaderne på 4. sal samt i W43, 3. tv. samt bestyrelsens kontakt til forsikringsselskabet Codan, Ankenævnet og Forsikringsoplysningen. Bestyrelsen havde i budgettet for 2011 afsat 86.250 kr. til reparationer af vandskaderne, idet Codan havde givet afslag på at ville udbedre skaderne helt eller delvist.

Dirigenten bad bestyrelsen om at undersøge, om Ejerforeningen har en ansvarsforsikring til dækning af udgifterne for de indvendige vandskader.

Bestyrelsen blev ligeledes bedt om til næste gang, når/hvis der ligger sne/is på taget, at bestille en lift, således at sne og istapper kan fjernes fra taget, inden det bliver tøvejr.

Eva foreslog at indgå et samarbejde med gårdlaget ifm fjernelse af sne og is fra taget. Hertil nævnte Christian, at de andre foreninger sikkert ikke er interesseret, da det er sydfacaderne, der er det primære problem, når solen står på.

Formanden understregede, at de indvendige skader først reparerer, når taget er udbedret.

Formanden præsenterede tilbudene fra de 5 leverandører mht udbedring af tagskaderne - Al Tagservice foreslog en midlertidig løsning med overfladebehandling af flexicoat på zinken, Topsøe-Jensens Tegnestue kunne foreslå både en midlertidig løsning med overfladebehandling af filcoat og en fuld reovering, RIOS kunne kun stå inde for en fuld reovering, og Alex Rosendals Tegnestue og Per Rovelt kunne ikke på nuværende tidspunkt give et overslag på arbejdet.

Formanden understrede dog, at der i alle tilbudene er tale om en midlertidig løsning, og at Ejerforeningen ikke kommer uden om at skulle reovere taget indenfor meget få år. Samtidig understregede formanden, at bestyrelsen ikke er eksperter på dette felt, og at dette er årsagen til, at bestyrelsen har kontaktet 3 rådgivende firmaer, som vil kunne hjælpe Ejerforeningen med at stå for udførelse af al arkitekt-rådgivning såsom forundersøgelser, tilstandsrapport, projektering, prisindhentning, anbefaling/accept, byggeledelse, tilsyn, opfølgning, byggeøkonomi og ikke mindst at påtage sig ansvaret for arbejdet.

Niels nævnte, at en mulighed kunne være at skifte alt zinken omkring kvistene, som Per Rovelt har foreslået.

Kate udtrykte tvivl om holdbarheden ved brug af den eksisterende zink og anbefalede, at Ejerforeningen laver en fuld reovering med det samme i stedet for at "lappe" på taget.

Ove foreslog en midlertidig løsning, da omkostningerne ved en sådan løsning formentligt svarer til renterne ved køb af en fuld reovering.

Dirigenten foreslog, at bestyrelsen bemyndiges til at vælge en leverandør, til at lave en tilstandsrapport over taget, således at Ejerforeningen får et godt og solidt beslutningsgrundlag, før der træffes afgørelse om, hvilken løsning der skal vælges, samt at tidshorizonten for arbejdets udførelse også indgår i materialet. Bestyrelsen indkalder herefter til en ekstraordinær generalforsamling. Dette var der enstemmigt enighed om.

Generalforsamlingen gennemførte en vejledende afstemning, idet nogle ønskede at kende holdningen blandt generalforsamlingen til henholdsvis en midlertidig og en fuld renovering, mens andre var af den holdning, at beslutningsgrundlaget ikke var tilstrækkeligt til at kunne gennemføre afstemning af så væsentlig karakter.

Resultatet af den vejledende afstemning var: 2 stemte for en fuld renovering, mens 9 stemte for en midlertidig løsning.

#### **Ad 6. Forelæggelse af budget for 2011 til godkendelse**

Niels Jørgensen gennemgik og kommenterede budgettet for 2011, og nævnte bl.a. følgende:

- Vandforbrug på -15.993 kr, anført som udgift i 2010, skyldes at Ejerforeningen midlertidigt har foretaget betaling af beboernes vandforbrug for perioden oktober-december. Niels tilføjede, at Ejerforeningen har sparet 23% vand siden sidste år ved at sætte individuelle vandmålere op – i gennemsnit brugte hver husstand 154 liter vand i døgnet i 2010.
- Bestyrelsen har under Fonden afsat 120.000 kr til reparation af tag og skorsten og yderligere 86.250 kr til reparation af vinduespartier m.v. efter vandskader.
- Ejerforeningen har fået nyt energimærke - prisen var 16.500 kr.
- Bestyrelsen vil træffe afgørelse om, hvorvidt kasserens honorar skal hæves til 7.500 kr.

John nævnte, at han har svært ved at se, hvorfor der er en forskel mellem egenkapitalen i budgettet og regnskabet for 2010. Ifølge Niels skyldes dette, at Ejerforeningen bl.a. betaler forsikringen 9 måneder forud, og at revisor tilpasser beløbet til regnskabsåret.

Svend og Eva nævnte, at ringklokken ved dørtelefonen ikke virker. Niels nævnte, at bestyrelsen vil give pladen ved hovedindgangen et serviceeftersyn, og at der er budget til en sådan opgave under ”uforudsete udgifter”.

Budgettet blev enstemmigt godkendt og er vedlagt som bilag 2

#### **Ad 6. a. Forslag til oprettelse af vedligeholdelsesbudget (se bilag 3) – forhøjelse af fællesudgifter – til afstemning**

Formanden fortalte, at med baggrund i, at Ejerforeningen står over for en tagrenovering med udsigt til, at hver ejer skal betale ca. 2-300.000 kr. i snit, kunne man overveje fremover at lave et vedligeholdelsesbudget, se bilag 3, således at man fast sparer op med en månedlig ydelse i forhold til at skulle lægge et stort engangsbeløb. En væsentlig pointe ved et vedligeholdelsesbudget er ifølge formanden, at alle ejere løbende betaler for at have og bruge en bygning. Ifølge formanden kunne vi teoretisk flytte, inden en tagrenovering, hvilket så vil betyde, at vi har haft gratis tag i alle de år, vi har boet her, hvorimod nye ejere skal betale for et nyt tag. Det er ifølge formanden et hus, der skal stå i mange år, og det kan betragtes som en stafet, vi skal give videre til dem, der kommer efter os. Formanden tilføjede, at et vedligeholdelsesbudget samtidigt vil skabe synlighed for både ”gamle” og nye ejere over ejendommens levetider og at man dermed kan undgå store overraskelser med store udbetalinger til følge.

Formanden understregede, at bestyrelsen ikke er enig i oprettelsen af et vedligeholdelsesbudget, og at det fremlagte budget ikke tager udgangspunkt i bygningens nuværende tilstand, men er et generelt udtryk for levetider og økonomi. Ifølge formanden burde tagets levetid i budgettet højst stå som 5, 6 eller 7 år (jfr. tilbudene på tagreparation, hvor alle fem leverandører sagde, at taget skal skiftes indenfor få år), hvilket dermed ville betyde en væsentlig større månedlig ydelse. Behovet for finansiering af en større tagreparation inden for få år kunne være en start på oprettelsen af et vedligeholdelsesbudget. Vedligeholdelsesbudgettet kunne bidrage med et væsentligt tilskud til vedligeholdelsesarbejde, samt fungere som et supplement til Ejerforeningens ordinære driftsbudget. Et vedligeholdelsesbudget ville ifølge formanden naturligvis blive lagt sammen med driftsbudgettet og tilrettet, så det passer med Ejerforeningens fordelingstal.

Flere var af den holdning, at de hellere ville lægge et engangsbeløb end at starte et vedligeholdelsesbudget.

Eva foreslog et kompromis, hvorved opsparing til Ejerforeningens Fond f.eks. forhøjes hvert andet år, således at der ved større arbejder kan ske udbetaling fra Fonden, men sandsynligvis også fra den enkelte ejer.

Sibi og Peter var netop flyttet ind i Ejerforeningen, og Sibi udtrykte, at hun var meget chokeret over at høre, at der skal ske en tagrenovering og ikke mindst prisen herpå. De havde ved køb af lejligheden intet fået at vide herom. Hertil nævnte Niels, at bestyrelsen intet vidste om tag- og vandskaderne på det tidspunkt, hvor Niels blev bedt om oplysninger fra Ejendomsmægleren.

Generalforsamlingen gik til afstemning, og der stemtes om oprettelse af vedligeholdelsesbudget, dvs. forhøjelse af fællesudgifterne. Her stemte 5 for og 6 imod, og således kunne Generalforsamlingen ikke godkende oprettelse af et vedligeholdelsesbudget.

Der var dog enighed om, at bestyrelsen bemyndiges til at bede det firma, som skal udføre en tilstandsrapport over taget, om at gennemgå hele bygningen, således at Ejerforeningen får et klart billede af resterende levetider på andre relevante dele af huset.

## **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsen havde frem til generalforsamlingen bestået af Birgit Olsen, Niels O.G. Jørgensen, Klavs Markvard Pedersen, Carina Hougaard Sonne og Lene Schuldt Jensen som suppleant. Alle medlemmer stillede op påny og blev genvalgt.

## **8. Orientering om ny energimærkning 2011-2017**

Formanden fortalte, at Ejerforeningen pr. 18. marts 2011 har fået ny Energimærkning, som gælder i 7 år, og som er foretaget af OBH-Gruppen. Rapporten kan læses og hentes på Ejerforeningens hjemmeside [www.willemoesgade41-43.dk](http://www.willemoesgade41-43.dk).

Formålet med Energimærkning er at fremme energibesparelser og synliggøre mulighederne for at spare energi. 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 har OBH-Gruppen knyttet kommentarer til beregnet contra faktisk forbrug. Ifølge OBH-Gruppen 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.

Bestyrelsen modtog første eksemplar den 6. januar 2011 men valgte at bede OBH-Gruppen om en korrigeret omkostningsfri rapport, da bestyrelsen stillede sig undrende overfor 3 punkter i rapporten over de ”skøn”, som energikonsulenten havde foretaget:

1. Det var anført, at der er monteret 100 mm isolering i mansardtaget. Dette er ifølge bestyrelsen ikke korrekt, idet der er opsat isolering (tykkelse ukendt) under de vinduesfag, som findes på øverste etage (lejlighederne på 4. sal i ejendommen befinder sig i mansardtaget), men ellers er der ikke monteret isolering her. Dette punkt er nu tilrettet jfr. side 6.
2. Det andet punkt vedrørte toiletforholdene og vandforbruget. Ifølge OBH skulle vi have 10 toiletter med enkelt skyl i ejendommen. Men eftersom toiletterne ikke blev undersøgt for type af skyl under energikonsulentens besøg, bad vi derfor om en ændring af teksten. OBH bad os derfor om det korrekte antal samt anden relevant information ifm vandforbruget. Bestyrelsen udsendte derfor i marts 2011 et spørgeskema til alle beboere, og informationerne fra disse er nu medtaget i energimærkningen jfr. side 8 – selvom toiletforhold ifølge OBH-Gruppen ingen indflydelse har på energimærket.
3. Det sidste punkt vedrørte den nuværende cirkulationspumpe på varmt brugsvand, som ifølge OBH-Gruppen burde erstattes med en ny pumpe med tidsstyring. Ejerforeningens nuværende cirkulationspumpe styres af en tænd-sluk funktion, som lukker for pumpen i nattetimerne (kl. 23:00 - 5:30), så vi bad om en forklaring på forskellen på vores nuværende pumpestyring og styringen på den foreslåede pumpe. Ifølge OBH-Gruppen er forbedringen ved at udskifte pumpen en noget lavere pumpeeffekt inklusiv en besparelse ved driften, idet pumpen er tryk-tabsstyret. Dvs. pumpen's omdrejningstal stiger, jo mere varmt vand der tappes. Ifølge OBH-Gruppen giver dette en yderligere besparelse.

Der var en kort snak om energikonsulentens 10 definerede besparelsesforslag (side 1-3), og dirigenten nævnte, at nogle af forslagene ser ”lette” og billige ud i investering ift den årlige besparelse.

Formanden nævnte dog, at bestyrelsen får travlt med udbedring af tag- og vandskader og ønskede i første omgang at fokusere på dette. Formanden foreslog derfor, at generalforsamlingen på næste ordinære generalforsamling tager stilling til hvilken forslag, der evt. skal prioriteres. Dette forslag var der enighed om.

På trods af energibesparelsen, så udtrykte de fleste af deltagerne rimelig stor ærgrelse over lukningen for det varme vand om natten

Formanden nævnte, at energimærket er gyldigt i 7 år med virkning fra 18. marts 2011. De 5 år, der står på side 11, er ifølge OBH-Gruppen en fejl, Energistyrelsen ikke har fået rettet, efter der kom ny bekendtgørelse pr. 1. februar 2011.

## **9. Indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag.

### **10. Eventuelt – afholdelse af arbejdsdage**

Formanden efterlyste frivillige til at stå for arrangering af arbejdsdage i 2011. W43, 3. tv. meldte sig. Svend Risom foreslog, om man kunne lægge en arbejdsdag på hver side af sommerferien – f.eks. i juni og september – for at sikre så mange deltagere som muligt. Formanden foreslog, at det vil være op til W43, 3. tv. at beslutte.

Kate Nielsen nævnte, at der manglede at blive skiftet en pære ved hovedindgangen til W43. Christoffer Vissing lovede at skifte pæren snarest.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.40 med tak for god ro og orden.

Østerbro, den 2. maj 2011



Dirigent, John Farr



Formand, Birgit Olsen

## **FORMANDENS BERETNING**

Generalforsamlingen den 28. april 2011

### **Bestyrelsens sammensætning og arbejde**

I det forgangne år har bestyrelsen foruden undertegnede bestået af Klavs (næstformand), Niels (kasserer), Carina (bestyrelsesmedlem) og Lene (suppleant), og blandt årets vigtigste opgaver i bestyrelsen har været:

### **Altansagen**

Seneste status på altansagen i W43, 2. th. skete på den ekstraordinære generalforsamling den 1. december 2010. I marts 2011 udførte W43, 2. th. ændringerne af de ulovlige altandørs- og vinduespartier mod gade- og gårdside jfr. Københavns Kommunes og generalforsamlingens krav. Københavns Kommune har nu beset løsningerne og godkendt disse, og sagen er hermed afsluttet.

### **Vandmålere**

Opsætning af de sidste individuelle vandmålere skete i juni 2010. Ejerforeningen fik et tilskud på 20.000 kr. fra Københavns Energis tilskudsordning. Separat regnskab for individuelle vandmålere trådte i kraft pr. 1. marts 2010. Betaling for forbrug af koldt og varmt vand i hver lejlighed er fremover baseret på det individuelle forbrug.

### **Skader på ejerforeningens tag i vinteren 2010/2011**

Dette punkt behandles separat under punkt 5.

### **Vandskader i 5 lejligheder**

Dette punkt behandles separat under punkt 5.

### **Forsikringssager ifm nedfalden sne/is fra taget**

Den 1. januar 2011 faldt der sne/is ned fra Ejerforeningens tag, hvilket desværre beskadigede adskillige biler. Ejerforeningen modtog efterfølgende 4 henvendelser, heraf 2 fra privatpersoner, der efterspurgte Ejerforeningens forsikringsoplysninger og 2 fra Codan Forsikringsselskab, hvor de spurgte, om vi ville anmelde skaden ifm nedfalden sne/is fra taget med ødelagte biler til følge. Codan bad Ejerforeningen om at anmelde skaderne, hvilket bestyrelsen undrede sig over, da vi ikke ville kunne besvare spørgsmålene i anmeldelsen, som bl.a. omfattede: hvornår skaden var sket, hvor den var sket, hvori bestod skaden, om der var optaget politirapport m.v. Codan ønskede også at vide, hvilken forbindelse vedkommende havde til ejerforeningen, hvordan der forud for skaden var afspærret/advaret omkring risikoen for nedfaldet? Hvornår afspærringen var sat op, og om det havde været drøftet i bestyrelsen. Bestyrelsen besvarede alle spørgsmål, og hørte derefter ikke videre fra Codan.

### **Energimærkning 2011-2017**

Dette punkt behandles separat under punkt 8.

### **Fugtproblemer**

Bestyrelsen har løbende foretaget målinger af fugtproblemer i ejendommen - specielt ved hovedindgangen til W43, bagtrappen til W43 og W41 – dog uden at kunne konstatere større mængder fugt.

Energikonsulenten fra OBH-Gruppen, der stod for udarbejdelse af Energimærkningen, så på ejendommens ”boblende vægge”, da han gennemgik ejendommen i december 2010, og tog billeder af væggene for at gennemgå dem med OBH-Gruppens produktchef i indeklima og specialist i fugt. Produktchefen mente, at årsagen til de ”boblende vægge” på de 3 lokale områder skyldtes opstigende grundfugt, og at det kan være, at ejendommen enten mangler en fugtspærre i fundamentet, eller at den, vi har, er defekt. Det er ifølge produktchefen en meget dyr løsning at reparere i fundamentet, og han var af den holdning, at det ikke vil være absolut nødvendigt at reparere, så længe fugten ikke stiger ind til beboelsesområderne. Produktchefen foreslog som alternativ, at vi fortsætter med at male det over, når behovet opstår, men at vi enten benytter kalk eller åben silikatmaling. Dette er årsagen til, at Klavs har været i gang med at udbedre den ”boblende” væg ved indgangen til W43. Maler Holm er bestilt til at male væggen med silikat maling i løbet af maj måned 2011.

### **Arbejdsdage**

Bestyrelsen havde planlagt arbejdsdage både den 6. juni og den 3. juli 2010, men på grund af meget lav tilmelding til den 6. juni, besluttede bestyrelsen kun at afholde arbejdsdag den 3. juli. Fremmødet var ok, og vi havde en hyggelig og konstruktiv dag med effektivt arbejde og indtrykket af et tættere sammenhold beboerne imellem. Bestyrelsen havde dog som hidtil gjort brug af vedtægternes gebyrbestemmelse for udeblivelse (kr. 300) for de, som ikke troppede op. Dog er der også muligheden for at påtage sig nogle opgaver på andre tidspunkter, såfremt man er forhindret på den planlagte dato – dette skal dog aftales med bestyrelsen.

### **Udført håndværksarbejde (udbedrings- og vedligeholdelsesarbejder)**

Elektriker Specht har udført reparationer af ejendommens el-installationer, men ellers har omfanget af håndværksmæssigt arbejde begrænset sig til aktiviteterne på arbejdsdagen samt til udskiftning af pærer på fællesområdet. Derudover har vi brugt mange ressourcer på snerydning og afspærring af fortovet for nedfalden sne/is fra taget.

### **Tilbagevendende opsang!!!**

Særligt på bagtrapperne i W41 har der fortsat været 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. Desværre har vi af flere omgange i det forgangne år også fundet fyldte askebægre på bagtrappen i W41. Der var dog ingen, der ville vedkende sig dette, men rygningen ser ud til at være stoppet. Det skal naturligvis understreges, at det er forbudt at ryge på bagtrappe eller andre fællesarealer.

### **Nye beboere**

Bestyrelsen har i årets løb behandlet 4 anmodninger fra beboere om salg eller udlejning til beboelse, og har fået nye ejere i W41, 1. th. og W43, 1. th. Velkommen til jer alle!!!

Birgit Olsen  
E/F-formand



### Deltagerne i generalforsamlingen 2011

<b>Lejlighed</b>	<b>Nummer</b>	<b>Fordeling</b>	<b>Ejere</b>
Lejl. 1	41, st. tv	4.79	Birgit Olsen og Christian Bendtsen
Lejl. 2	41, st. th	4.79	Eva Barfod
Lejl. 4	41, 1. th	4.74	Peter Krumhardt og S. Palsdottir
Lejl. 7	41, 3. tv	4.79	Carina Hougaard Sonne
Lejl. 9	41, 4. tv	4.55	Christoffer Vissing
Lejl. 10	41, 4. th	4.50	Ove Hedegaard (på vegne af Esben)
Lejl. 12	43, st. th	5.24	Klavs og Hanne Markvard Pedersen
Lejl. 15	43, 2. tv	5.48	Svend Risom
Lejl. 17	43, 3. tv	5.54	John Farr og Kate Nielsen
Lejl. 19	43, 4. tv	5.14	Niels Jørgensen
Lejl. 20	43, 4. th	5.04	Lene Schuldt Jensen - FULDMAGT
<b>Fordelings%</b>		<b>54.60</b>	