

**Referat fra ordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43**

Onsdag den 23. april 2014 kl. 19.30

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2013, herunder orientering om voldgiften vedrørende tagomlægning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 til godkendelse (Bilag 1).
4. Valg af revisor.
5. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse (se bilag 2). Bestyrelsen foreslår uændret medlemsbidrag for så vidt angår den almindelige drift.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Indkomne forslag
 - Ingen
8. Eventuelt.
 - Opgradering af nuværende internet
 - Ventilation/lugtgener.
 - Afholdelse af arbejdsdage søndag den 11. maj og lørdag den 13. september.

Bilag

Bilag 1: Årsberetningen for 2013

Bilag 2: Årsregnskab for 2013.

Bilag 3: Budget for 2014

Bilag 4: Notat om opgradering af foreningens internet

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Thomas Kjær Nielsen blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Carina Nørmann Hougaard Sonne blev valgt til referent. Til generalforsamlingen var 12 lejligheder mødt op og 2 (W43 2.th og W41 st.tv) havde fremsendt fuldmagt.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2013, herunder orientering om voldgiften vedr. tagomlægning.

Formand John Farr redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forgangne år, herunder orientering om voldgiftssagen. Yderligere kan nævnes:

- at entreprenøren den 23. april er blevet rykket for at lave de sidste udeståender.
- at tagomlægningen alt i alt er blevet holdt indenfor det berammede budget.
- at der, som ved sidste års generalforsamling, ikke har været problemer med medlemmernes betaling af lånet til taget.

I denne forbindelse blev formanden spurgt ind til hvilke årsager, der lå til grund for, at voldgiftssagen blev afvist. Det blev nævnt, at det skyldtes helt overordnet at vores bevismateriale ikke var helt i orden. Referaterne af byggemøderne havde f.eks. ikke været præcise nok. Dommeren havde også lagt vægt på at billeddokumentationen ikke var dateret. Der var fælles enighed om, at man var glad for, at sagen endelig var afsluttet og rettede endnu engang en rigtig stor tak til Birgit og Christian.

Der blev også spurgt ind til vinduessituationen på gårdsiden. Bestyrelsen besigtigede vinduer i september 2013, og nu er de vinduer, som blev skadesanmeldt, blevet repareret. Bestyrelsen vil derfor ej foretage sig yderligere. Fremover er knækkede ruder ejerens eget ansvar.

Derudover blev det igen pointeret, at man på 4. sal ikke må sætte søm, skruer og lignende skarpe genstande over 15 mm i længden på noget sted i væggen på gadesiden på grund af faren for perforering af dampmembranen, der ligger tæt bag væggen.

Årsberetningen blev vedtaget og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 til godkendelse (se bilag 1).

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2013 og nævnte bl.a.:

- at udgiften til rensning af varmtvandsbeholderen ændrer sig år for år, men at der ikke ligger nogen forklaring herfor.
- at el-forbruget har været mindre end budgetteret, fordi leverandøren havde fremskrevet forbruget fra 2012, der var påvirket af udgifterne til affugtning af kælderen efter oversvømmelsen.
- at beløbet afsat til reparationer af skader på trappeopgangene efter tagarbejdet (10.000 kr.) i stedet er anvendt til maling af et vandskadet vinduesparti i Mette og Thomas' lejlighed i W43. Vandskaden skete i forbindelse med et kraftigt regnvejr, som rev afdækningen af stilladset. Der foreligger dog et hængeparti fra maleren, da bestyrelsen har lagt ud for udgiften til malerarbejdet (3.500 kr.), selv om det var tale om en forsikringsskade. Maleren har endnu ikke sendt en kreditnota til ejerforeningen, som altså stadig har beløbet til gode hos maleren.
- at foreningen stadig har næsten 300.000 kr. i fondsreserve.
- at man som deltager i fælleslånet skal være opmærksom på, at man kan trække renterne fra som enkeltlåner. Kun en enkelt lejlighed har bedt om information vedr. renteudgifter. Derudover informeredes der om, at alle lejligheder betaler deres udgifter, dog med varierende intervaller.
- at bestyrelsen har fået gjort professionelt rent på loftet efter taganlæggelsen. Dette var umiddelbart afsat som et punkt på sidste arbejdsdag, men det viste sig, at kræve professionel udstyr. Forinden havde Niels fået lavet en asbesttest på loftet, hvor man ikke fandt asbestfibre.
- at der alt i alt er et positivt resultat i regnskabet.

Til slut blev der spurgt ind til, om der var fælles stemning for, at man fremover ønskede at invitere revisor til generalforsamlingen til nærmere afklaring af årsregnskab m.m. Det var der ikke.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt, se vedhæftede Bilag 1 (revideret regnskab fra revisoren) og Bilag 2 (kassererens regnskab for 2013 og budget for 2014).

Ad 4. Valg af revisor.

Det statsautoriserede revisionsaktieselskab BDO blev genvalgt.

Ad 5. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse (se bilag 2).

Kasserer Niels Jørgensen fremlagde budgettet for 2014. Der henvises til Bilag 2.

Det nævntes blandt andet:

- at ejerforeningen har fået tilbud fra nyt rengøringsfirma vedr. rengøring af trapper m.m. – og accepteret dette. De vil kunne gøre det for ca. 48.000 kr./år, altså mindre end nuværende firma.
- at der vil komme en yderligere udgift til firmaet, som stod for bekæmpelsen af borebiller i kælderen, idet firmaet vil lave en opfølgende undersøgelse til sommer.

- at der er afsat et beløb til maling af for- og bagtrapper.

Til slut oplyste kassereren, at budgettet har et negativt resultat for det kommende år, men bestyrelsen mener at vi er økonomisk sunde, og at det er sjældent, at vi bruger de samtlige afsatte beløb.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen havde frem til generalforsamlingen bestået af John Farr, Niels O.G. Jørgensen, Klavs Markvard Pedersen, Mette & Thomas Kjær Nielsen (i fællesskab) samt Lene Schuldt Jensen og Christoffer Vissing som suppleanter.

Bestyrelsen stillede op igen, men efterlyste flere medlemmer, ikke mindst fra W 41, hvilket der desværre ikke var interesse for.

Den nuværende bestyrelse, inkl. suppleanter blev herefter enstemmigt genvalgt.

Ad 7. Indkomne forslag.

Der var ingen rettidigt indkomne forslag.

Ad 8. Eventuelt.

Der var anmeldt 2 punkter forud, udover de angivne i indkaldelsen.

1. Opgradering af nuværende internet.

Niels fremlagde et ønske om eventuel opgradering af nuværende internet, da firmaet ikke længere kan levere reservedele til det nu forældede system. Der henvises til tidligere fremsendt materiale (vedlagt som Bilag 3?).

Der herskede lidt uenighed på generalforsamlingen angående, hvorvidt ejerforeningen skal stå til ansvar for et projekt, hvor der p.t. kun er 5 brugere. Der blev også talt om eventuel oprettelse af en 'antenne-forening'. Før foreningen kan tage stilling til projektet, opfordredes Niels til at lave en undersøgelse i ejerforeningen om, hvorvidt der kunne være større interesse for en opgradering, og hvad det praktiske i projektet eventuelt kunne indebære.

2. Lugtgener på for- og bagtrapper.

W43, 3.th oplyste, at der er ventilationsproblemer på både for- og bagtrappe i W43, hvor der tit lugter slemt af mad. Eventuelle løsninger diskuteredes. Bestyrelsen vil opfordre beboere til at blive opmærksomme på problemet og huske at anvende emhætten. Desuden vil bestyrelsen opfordre til, at udluftning fremover bør ske via egne vinduer (og emhætte) og ikke via for- og bagtrappe.

Bestyrelsen blev opfordret til at erindre om at effekter ikke må opmagasineres på for- og bagtrapper.


Derudover blev der talt om vandtrykket i ejendommen, hvor der ikke er nok tryk på især det kolde vand. Kassereren har på nuværende tidspunkt allerede kontaktet foreningens VVS-mand, som fortalte, at der ikke bør sættes pumpe på det kolde vand, da det vil slide for meget på vores rør. Bestyrelsen vil se på vandproblemerne ved næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen bekendtgjorde, at næste arbejdsdage ville blive søndag den 11. maj og lørdag den 13. september.

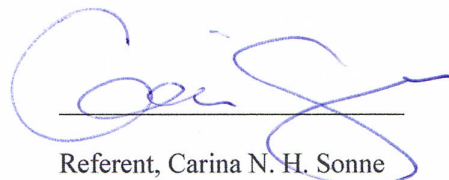
I denne forbindelse blev der spurgt ind til, om det ville koste 300 pr. gang, hvis man ikke deltog. Formanden vender tilbage med svar på dette. (Efterfølgende har formanden konstateret, at det fremgår af vedtægternes §22 Stk. 3 at "Foreningens bestyrelse er berettiget til at afkræve enhver ejer, der ikke deltager i en arbejdsdag, et gebyr, stort kr. 300." Udeblivelsen takseres altså til kr. 300 pr. gang).

Til slut blev takket for god ro og orden, og dirigenten erklærede hermed den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Østerbro, den xxx. april 2014



Dirigent, Thomas Kjær Nielsen



Referent, Carina N. H. Sonne

Deltagerne i generalforsamlingen 2014

Lejlighed

Ejere

W41, st.th

Eva Barfod

W41, 3.th

Carina & René Hougaard Sonne

W41, 4.tv

Christoffer Vissing

W41, 4.th

Ove Hedegaard (Esben Hedegaard)

W43, st.th

Klavs & Hanne Markvard Pedersen

W43, 1.tv

Thomas Kjær Nielsen

W43, 3.tv

John Farr

W43, 3.th

Gert Olsen

W43, 4.tv

Niels O.G. Jørgensen

W43, 4.th

Lene Schuldt Jensen