

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

Tirsdag den 24. april 2012 kl. 19.30

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2011.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 til godkendelse (Bilag 1).
4. Valg af revisor.
5. Forelæggelse af budget for 2012 til godkendelse (Bilag 2).
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Orientering om tagomlægning.
8. Forslag til vedtagelse af ”politik” for og vedligeholdelse af vinduerne (bilag 3) – til afstemning:
 - a. Der stemmes om, hvorvidt teksten i bilag 3 kan vedtages.
 - b. Såfremt punkt 8.a. vedtages, stemmes der herefter om, hvorvidt følgende tekst skal inkluderes i bilag 3 under afsnittet ”Vinduespolitik” mod gaden: ”Det vedtages, at kvaliteten skal være kernetræ med enkeltglas, evt. suppleret med en forsatsløsning med energiglas eller
 - c. Det vedtages, at vinduet kan – men ikke skal – være et vindue, hvori der anvendes termoglas (der også fås med spisser).
 - d. Bestyrelsen lægger i bilag 3 op til egen vedligeholdelse af vinduer. Derfor ønskes en afstemning om, hvorvidt vinduerne mod gården fremover skal være (a) hvide eller (b) blå, som de oprindelige vinduer, og hvis blå, skal det også gælde nuværende hvide?
2. Indkomne forslag.
 - Ingen.
3. Eventuelt
 - Afholdelse af arbejdsdage

Bilag

Bilag 1: Årsregnskab for 2011.

Bilag 2: Budget for 2012.

Bilag 3: ”Politik” for og vedligeholdelse af vinduer.

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. Carina Hougaard Sonne blev valgt til referent. Til generalforsamlingen var 12 lejligheder mødt op eller havde fremsendt fuldmagt, svarende til et samlet fordelingstal på 59,84%, se side 8.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2011.

Bestyrelsesmedlem Carina Hougaard Sonne redegjorde på vegne af formanden, som var fraværende, for bestyrelsens arbejde i det forgangne år. Årsberetningen blev vedtaget - og med en stor tak fra alle til Birgit for den store indsats, hun havde gjort for ejerforeningen i de sidste 3 år. Årsberetningen er vedlagt referatet, se side 5-8.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 til godkendelse.

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2011, og nævnte bl.a. følgende:

- at ejerforeningen har en relativt stor udgift til rengøring (trappevask og fejning af fortove), samt at den individuelle aflæsning af vandmålerne (indført i 2010) nu også pålægger ejerforeningen en udgift.
- at årsresultatet viste et forbrug, der var ca. 9.000 kr. større end indtægterne.
- at udgiften til den midlertidige tagreparation på ca. 90.000 kr. er taget fra ejerforeningens fond.
- at vi sammen med 3 andre ejendomme stadig betaler leje for at bruge skraldesøgen i gården, og at der refterer 8-9 år af lejeperioden.
- W43, 1. tv bemærkede, at næsten alle poster var steget, nogle endda med næsten 25%.
- W43, 3. th tilføjede, at alt jo stiger, og derfor må ejerforeningens udgifter også stige, men indbetalingerne til ejerforeningen er ikke steget i samme grad.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Valg af revisor.

Det statsautoriserede revisionsaktieselskab BDO blev genvalgt.

Ad 5. Forelæggelse af budget for 2012 til godkendelse (se bilag 2).

Kasserer Niels Jørgensen fremlagde budgettet for 2012 og redegjorde bl.a. for følgende:

- Under indtægter i budgettet var der ved en fejl ikke anført et årligt bidrag til fonden på 48.900 kr.
- De ordinære udgifter til drift og vedligeholdelse var justeret lidt opad for at tage højde for prisstigninger.
- Der var i budgettet afsat et beløb på 150.000 kr. til reparation af vandskader, men den konkrete udgift til reparation af skaderne er usikker.
- Regnskabs teknisk figurerede der et fælles vandforbrug på budgettet fra de tidligere år, men dette var udeladt i budgettet for 2012 pga. opsætning af individuelle vandmålere i 2010.
- Mht. forebyggelse af fugtskader, så havde bestyrelsen valgt foreløbigt ikke at gøre mere ved denne sag. I forbindelse med vandskaderne i kælderen efter skybruddet i juli måned og den efterfølgende opsætning af affugtere, foretog firmaet ISS grundige fugtprøver mange steder i kældrene, malerrummet og fyrrummet. Der blev ikke konstateret hverken fugt eller skimmelsvamp i kældrene.
- Bestyrelsen har valgt at afsætte et beløb til maling af facaden på arbejdsdagen. Hertil bemærkede W43, 3. tv, at lågene på malerbøtterne tilsyneladende var byttet om, og at facaden derfor ved pletmalingen på arbejdsdagen i 2011 desværre havde fået anden farve end oprindeligt.
- Det vil formentligt være en god idé at få pletmalet trapperne igen i 2012, da der var opstået mange småskader i forbindelse med tømning af loftsrummene, især på bagtrapperne.

W43, 3. tv spurgte til udgiften vedr. skat og afgifter. Hertil nævnte kassereren, at denne post især omfatter udgifter til renovation, hvor udgiften også var steget.

Til slut konstateredes det, at ejerforeningens planlagte udgifter vil overstige indtægterne med ca. 38.000 kr. i 2012, men ifølge kassereren er det acceptabelt, da ejendommen er inde i en midlertidig periode med mange udgifter.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med forbehold for konklusionen af punkt 8.

Ad 6. 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.

Vores formand gennem de seneste 3 år, Birgit Olsen, havde ved dette års ordinære generalforsamling valgt at træde ud af bestyrelsen. Birgit Olsen blev takket for et kæmpe stykke arbejde! Derudover havde Carina Hougaard Sonne valgt at træde ud af bestyrelsen.

Som nye medlemmer blev John Farr og Thomas Kjær Nielsen (i samarbejde med sin hustru Mette) valgt og med Christoffer Vissing som suppleant. Øvrige medlemmer blev genvalgt. Den nye bestyrelse udgøres herefter af John Farr, Thoms Kjær Nielsen, Klavs Markvard Pedersen og Niels O.G. Jørgensen, og med Lene Schuldt Jensen og Christoffer Vissing som suppleanter.

Ad 7. Orientering om tagomlægning.

Byggekonsulent Leif Topsøe-Jensen (TJ) deltog i generalforsamlingen under dette punkt for at give en orientering om status på tagomlægningen og nævnte bl.a. følgende:

- Naturskifer vil blive valgt i stedet for eternitskifer, da naturskifer i følge TJ er billigere og endvidere giver ejendommen et flottere udseende. Naturskifer er også anbefalet af Københavns kommune, Center for Byggeri.
- Stilladsopstillingen havde desværre taget længere tid end planlagt, hvilket i følge TJ er sket grundet sygdom og manglende materiel. Dette burde dog nu være løst, og stilladsarbejdet forventes afsluttet ca. 1. maj.
- En del af stilladsarbejdet omfatter samling af sektioner til tagoverdækningen. Sektionerne samles på gaden og på selve tagstilladset. I tilfælde af regn må stilladsarbejderne dog ikke arbejde jvf. Arbejds miljøloven.
- Ejerforeningens fællesanlæg til internet vil blive afkoblet fredag den 27/4 mellem kl. 8-12, da strømfor-syningen til antennen på taget skal flyttes. Niels kontakter internetfirmaet i tilfælde af problemer.
- Niels påpegede, at håndværkerne skulle passe på internet-antennen på taget under tagarbejdet, og at stangen eventuelt kan hæves eller sænkes for at forbedre signalmodtagelsen.

Yderligere gav TJ en orientering om de kommende 3 uger, som primært ville bestå af nedtagning af de nuværende tagplader. Da arbejdet indebærer fjernelse af asbest, er åndedrætsværn påbudt under arbejdet, og beboerne har IKKE adgang til tagetagen under arbejdet. W41, 3. th vil sørge for opslag herom på indgangsdørene. TJ sætter opslag på loftsdoorene.

Hele tagomlægningen forventes at være færdig ultimo juli 2012.

TJ havde tidligere lovet at sørge for skrivelse fra hovedentreprenør Jens Volf med bekræftelse på, at forsinkelserne ikke får økonomiske konsekvenser for Ejerforeningen.

Niels bemærkede, at ejerforeningen kan få en ekstra renteudgift til den byggekredit, som er optaget i Nykredit, hvis arbejdet forsinkes. TJ nævnte, at hvis det skulle komme så vidt, så ville ejerforeningen formentlig kunne afhænde regningen hos hovedentreprenør Jens Volf. Ejerforeningen betaler arbejdet bagud, og derfor vil betalingen for en evt. forsinkelse blive rykket tilsvarende. Den normale procedure er, at man betaler ved månedsskiftet.

W43, 4.th nævnte eventuelle ekstra parkeringsudgifter. Dette mente TJ også ligger hos hovedentreprenør Jens Volf, altså ingen ekstra udgifter til Ejerforeningen.

Niels spurgte til nedrivning af ubenyttede skorstene. Ifl. TJ har kommunen, Center for Byggeri, godkendt nedrivning af tre skorstene. TJ bad de fremmødte på generalforsamlingen om endnu engang at godkende de tre skorstene, som er planlagt til nedrivning. Dette blev effektueret på selve generalforsamlingen ud fra TJs tegning over Ejerforeningens skorstene.

W43, 3.th spurgte til isolering. TJ nævnte, at spidsloftet som ikke tidligere havde været isoleret, ville blive isoleret med ca. 15 cm isolering. Der spurgtes også til isolering af etageadskillelsen mellem 4. sal og taget. Der vil blive sprøjtet isoleringsmateriale i etageadskillelsen i W 43 (det er tidligere udført i W 41). TJ mente, at det vil være muligt at udføre en effektiv fordeling af isoleringsmaterialet, selv i hjørnerne af etageadskillelsen.

Der var diskussion om indeklimaet på loftet. I følge TJ vil Ejerforeningen med renoveringen af taget få et mere lukket og tæt tag og en bedre udluftning, på trods af isoleringen. Der vil forekomme ventilationsåbninger i tagfod, mansardknæk og ved tagryggen. Der vil ikke blive lagt dampspærre ind, da der hermed kan opstå risiko for dannelse af kondensvand. Ved el-installationerne på loftet vil der dog være mindre uisolerede områder.

De oprindelige jernvinduer fra 1908 i badeværelserne på 4. sal skal skiftes som en del af renoveringen. TJ oplyste, at ejerne bliver orienteret i god tid. På et tidspunkt vil en tømrer sammen med TJ have behov for at komme ind i de fire lejligheder for at besigtige vinduernes placering og for at afgive tilbud til den enkelte ejer for lysningspaneler.

W43, 3.th spurgte til valg af tagrender, da Ejerforeningen tidligere har haft problemer, især i gården. TJ lovede at undersøge størrelsen af nedløbsrør.

TJ fortalte derudover, at det er Københavns Kommune Center for Design, som står for godkendelse af nedrivning/bevaring af skorstene, og at det er Center for Byggeri, som står for de byggetekniske sager. TJ har fået tilsagn fra Center for Byggeri om, at der ikke vil komme ekstra isoleringskrav til Ejerforeningen. Dette tilsagn foreligger p.t. kun mundtligt. TJ afventer det skriftlige tilsagn.

TJ tilbød at fremskaffe et par prøver på tagpladerne i naturskiferen. Naturskiferen kommer fra Spanien og måler 30 x 60 cm (14 tommer).

Afslutningsvis oplyste TJ på spørgsmål om overdækning af skorstenspiberne, at han vil undersøge, hvilken skorstensafslutning, der kan og må påsættes.

Ad 8. Forslag til vedtagelse af ”politik” for og vedligeholdelse af vinduerne (se bilag 3) – til afstemning.

Lene gennemgik bilag 3 om en fremtidig vedligeholdelsesplan for vinduerne i ejendommen. Topsøe-Jensen (TJ) deltog også under dette punkt.

TJ nævnte, at vinduerne ideelt set burde repareres nu, hvor der er opsat stillads. Især karmene og fugerne er i en dårlig stand, og begge dele er vanskelige for beboerne at reparere selv indefra lejlighederne. Hvis økonomien tillader det, burde ejendommen få repareret vinduesrammerne nu. Et løst overslag over udgiften pr. lejlighed kunne være 20.000 kr. til tømmerudgifter alene.

TJ tilbød at lave registreringen af vinduerne mod gårdsiden i løbet af de kommende måneder, nu da stilladset er sat op. TJ vil kunne levere en rapport i august måned, og udgiften vil være 20.000 + moms.

Det blev diskuteret om de gamle vinduer skulle bibeholdes, eller om vinduer skulle udskiftes med termovinduer. Der var en bred opbakning til principperne i politikken for så vidt angår kvalitet og ønsket om at bevare de eksisterende vinduer. Der er praktiske problemer med overdragelse af den eksterne vedligeholdelse af vinduerne til den enkelte ejer. TJ var enig i intentionerne bag vinduespolitikken, og han oplyste desuden, at man ville få en bedre isolering med de gamle vinduer i kombination med forsatsvinduer, men at en forsatsramme med energiglas (sammen med de oprindelige vinduer) dog ville være det optimale. De gamle vinduer giver et langt bedre indeklima for huset (det ”ånder” bedre), og ved at holde på de gamle vinduer bibeholdes dermed også husets oprindelige udseende.

W43, 3. th foreslog, at ejerforeningen kunne bruge et pumpestillads til en kommende vinduesreparation. Et pumpestillads er et enkeltstående stillads, der kan flyttes, og som kan nå alle vinduer i ejendommen.

Der var enighed om at lade TJ udarbejde en rapport over vinduerne i gårdsiden til det tidligere nævnte beløb (25.000 kr incl. moms). Det var også enighed om at sætte vinduespolitikken (bilag 3) i bero, indtil rapporten fra TJ var modtaget. Det aftaltes, at bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling med henblik på drøftelse af vinduesstandsættelse, når rapporten over gårdvinduernes tilstand foreligger efter sommerferien.

Ad 9. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 10. Eventuelt – afholdelse af arbejdsdage

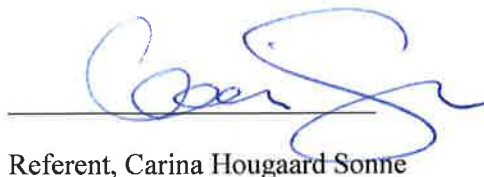
Der vil blive afholdt arbejdsdag(-e) i løbet af sensommeren. Dette vil blive annonceret senere hen.

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

Østerbro, den 3. maj 2012



Dirigent, John Farr



Referent, Carina Hougaard Sonne

FORMANDENS BERETNING

Generalforsamlingen den 24. april 2012

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:

Skader på ejerforeningens tag i vinteren 2010/2011

På den ordinære generalforsamling d. 28. april og den ekstraordinære d. 9. august 2011 blev tagreparation diskuteret, og det blev vedtaget at foretage en midlertidig reparation for at få lukket så mange utætheder i taget som muligt for herefter at lave en total tagudskiftning med start i april 2012.

Den midlertidige udbedring af taget blev foretaget i oktober 2011 af VVS-firmaet Per Rovelt i samarbejde med byggekonsulent Topsøe-Jensen som nævnt på den ekstraordinære generalforsamling d. 15. december 2011.

Ejerforeningen har fortsat et udestående i forhold til at udbedre vandskaderne i de fire 4. sals lejligheder samt W43, 3. tv. og W41, 3. tv., men som nævnt gennem hele forløbet, så ønskede bestyrelsen først at udbedre disse, så snart Ejerforeningen havde et nyt tag for at undgå nye skader. Arbejdet med udbedring af vandskaderne burde kunne iværksættes i umiddelbar forlængelse af færdiggørelsen af det nye tag.

Beslutning om omlægning af tag

Beslutning om omlægning af nyt tag blev besluttet på den ekstraordinære generalforsamling d. 9. august 2011. Topsøe-Jensen havde herefter udarbejdet udbudsmaterialet, som blev sendt til 3 entreprenører i starten af marts med deadline for aflevering d. 19. marts 2012. Resultatet af prisindhentningen blev følgende:

- Jens Volf 2.885.214 kr. ekskl. moms
- Andersen & Lassen 2.907.950 kr. ekskl. moms
- Thor Byg & Tag 3.585.800 kr. ekskl. moms

Hertil skulle tillægges 10% rådgiverhonorar og 25% moms. Alle entreprenører havde afleveret uden forbehold.

Bestyrelsen takkede på et bestyrelsesmøde d. 22. marts 2012 ja til tilbudet fra Jens Volf, som var det billigste. Samtidig fremgik det af Jens Volf's tilbudsliste, at der var en besparelse ved valg af naturskifer på 37.675,- kr. (naturskifer: 540.000,- kr. og ethernitskifer: 577.675,- kr.). På anbefaling fra Topsøe-Jensen valgte bestyrelsen derfor at takke ja til naturskifer, der ifølge Topsøe-Jensen er et langt bedre produkt og vi ville få et pænere tag.

Antallet af tagvinduer valgte bestyrelsen efter anbefaling fra Topsøe-Jensen at reducere, idet der i dag i nogle (fælles)rum er op til 4 stk, og at 2 burde være tilstrækkeligt. Udover en prisreduktion er der en fordel i, at færre gennembrydninger giver et mere holdbart tag.

Bestyrelsen havde i samarbejde med Topsøe-Jensen valgt at have en post til uforudsete udgifter på ca. 384.000,- kr svarende til ca. 15%, som er normalt ved renoveringer. Dog vil der yderligere være ca. 100.000 kr. til rådighed for uforudsete udgifter, idet Topsøe-Jensen havde afsat dette beløb til en enterprise forsikringen, men udgiften til denne gennem Ejerforeningens egen Codan forsikring blev ca. 11.500 kr. incl. præmie og stempelafgift. Samlet forventes tagomlægningen at koste ca. 4.500.000,- kr., men muligvis kan vi lande omlægningen billigere afhængig af, hvor mange uforudsete udgifter, der dukker op.

Mht uforudsete udgifter kan der f.eks. være tale om krav fra Københavns Kommune om ekstra isolering, opdagelse af råd/svamp, nedrivning og opbygning af skorstene eller lign. under ombygningen. Bestyrelsen har bedt Topsøe-Jensen om, at samtlige uforudsete udgifter inden igangsættelse skal godkendes af bestyrelsen.

Som tidligere kommunikeret i starten af marts 2012, så fik vi kontakteret asbest i eternitpladerne (øverste flade del af taget til begge sider samt mansarden mod gaden og trappehusenes stejle tag mod gården), hvilket betød, at der under nedrivningsarbejderne skulle foretages ekstra foranstaltninger af hensyn til sundheden, samt at tidsplanen ville blive forlænget med 3 uger. Dette er dog medregnet i entreprenørernes priser. Tidsplanen blev derfor tilrettet, således at tagomlægningen og nedtagning af stillads forventes at vare 16 uger og taget forventes dermed at stå færdig medio juli 2012.

Arbejdet gik i gang med opsætning af stillads i sidste uge af marts 2012. Topsøe-Jensen vil under punkt 7 give en status på arbejdet.

Bemærk venligst, at al færdsel på stilladset naturligvis er forbudt!

Fælleslån

På den ekstraordinære generalforsamling afholdt d. 15. december 2011 blev det vedtaget, at Ejerforeningen ville kunne optage et fælleslån på op til 5 mio kr., hvilket Nykredit sidenhen også har bekræftet.

Efter udløb af dato for tilkendegivelse af betalingsform til tagreparationen var status, at der var 10 lejligheder, som ønskede deltagelse i et fælleslån og 10 lejligheder, som ønskede at betale kontant. Det blev på generalforsamlingen vedtaget, at fælleslånet skulle være med variabel rente over 20 år.

Bestyrelsen havde herefter meddelt Nykredit, at Ejerforeningen ønskede et fælleslån på op til 2,5 mio kr. svarende til 10 lejligheders deltagelse. Dog havde bestyrelsen også informeret Nykredit om, at vi først ved byggeriets afslutning kender den reelle udgift for tagomlægningen, og derfor først på dette tidspunkt ville kunne bekræfte det endelige lånebeløb. Dette var årsagen til, at vi også fra start bad Nykredit om en byggekredit, således at kreditten løber fra 1. april til 1. juli 2012, hvor vi formentlig kender det endelige beløb for tagreparationen - dog kan datoen ændre sig, såfremt reparationen forsinkes.

Fra januar til og med marts 2012 har Ejerforeningen lagt ud for entrepriseforsikring samt udgifter til honorar til Topsøe-Jensen, som betales løbende hver måned fra januar til juni 2012.

Yderligere står Ejerforeningen over for at skulle skifte bank fra Danske Bank til Nykredit, hvilket vores kasserer vil tage sig af i løbet af sommeren 2012.

Oversigt over opbevaringsrum

Ifm konstateringen af asbest i det gamle eternitskifertag blev alle beboere med loftsrum bedt om midlertidigt at tømme deres opbevaringsrum på loftet for alt indhold og herefter at lade alle rum stå åbne til tagomlægningen er færdig. Tak for hjælpen til jer alle med at nå dette, inden tagomlægningen gik i gang.

I forbindelse med den store tagomlægning så bestyrelsen det som en god anledning til at få lavet en oversigt over tilhørsforholdet blandt de forskellige lofts- som kælderrum. Ifølge tinglysningen råder hver lejlighed over to opbevaringsrum – et på loftet og i kælderen - samt et brænderum i kælderen. Dette har vi desværre ikke tidligere kunnet leve op til, idet nogle tillod sig at tage ekstra rum uden at informere bestyrelsen herom. Dette må ikke ske fremover, da det ikke er rimeligt, at bestyrelsen skal bruge tid på sådanne opgaver. Alle opbevaringsrum er nu blevet forsynet med nye grønne sedler, hvorpå man kan se, hvem der råder over hvilke rum.

Med tiden har folk byttet med hinanden, og der vil derfor være lejligheder, som på nuværende tidspunkt enten har to loftsrum eller to kælderrum. Der er også ejere, der midlertidigt har udlånt et eller flere af deres rum til andre ejere. Dette er bestyrelsen helt indforstået med, dog beder bestyrelsen de involverede om klart at notere på den grønne seddel på opbevaringsrummet, hvem der ejer rummet, og hvem rummet er udlånt til.

Ejerforeningen har siden 1950'erne haft et brænderum i kælderen aflåst og som tilhørte Civilforsvaret. Bestyrelsen har derfor været i kontakt med Københavns Brandvæsen, som sidenhen har overtaget visse dele fra Civilforsvaret, og Københavns Brandvæsen har åbnet rummet, således at det nu er tildelt til en ejer, der ikke tidligere havde et brænderum til rådighed.

Det eneste udestående vi pt har er, at vi mangler et brænderum til W41, 1. tv., men som det fremgår af listen, som ligger på vores hjemmeside, så er der et dobbeltrum, som i dag tilhører W43, 2. th. Dette rum vil vi dele i to, den dag hvor W43, 2.th fraflytter Ejerforeningen, og dermed går den endelige kabale op.

Listen over opbevaringsrum, og hvem der har lånt ud til hvem, ligger på Ejerforeningens hjemmeside: www.willemoesgade41-43.dk.

Tvister i forbindelse med fordeling af rummene afgøres af bestyrelsen.

Samtlige rum skal ryddes ved flytning, således at nye indflyttere modtager et tomt rum. Det er ejerens eget ansvar at tilsikre, at man har sine tinglyste rum til rådighed, og bestyrelsen anbefaler, at samtlige rum bør være aflåst. Det er derfor vigtigt, at ved salg af lejlighed, at sælger informerer køber om de rum, der hører til lejligheden.

Undersøgelse af brug af skorstene og nedrivning af 3 stk.

I slutningen af august 2011 udsendte bestyrelsen et spørgeskema til alle beboere mht deres brug af ejendommens skorstene. Topsøe-Jensen er sidenhen ved gennemgang af taget blevet opmærksom på, at 3 af bygningens 11 skorstenspiber er i mindre god tilstand og er i forhold til det spørgeskema, som I har besvaret, ikke i brug. Derfor har bestyrelsen bedt Topsøe-Jensen om at søge Københavns kommune om tilladelse til at nedrive de 3 skorstenspiber til under tagbelægningen, hvilket kommunen har godkendt i brev af 21. marts 2012 dog med mulighed for fremtidig genanvendelse. De restende 8 skorstenspiber vil blive istandsat.

Forslag til vedtagelse af ”politik” for og vedligeholdelse af vinduerne

På den ekstraordinære generalforsamling d. 9. august 2011 blev bestyrelsen bedt om at udarbejde en ”politik” for og vedligeholdelse af vinduerne, idet Topsøe-Jensen i sin tilstandsvurdering af hele ejendommen fra juli 2011 anbefalede en gennemgribende istandsættelse af vinduerne mod gården inden for 1 år.

Dette punkt gennemgås seperat på generalforsamlingen under punkt 8 – se bilag 3.

Opsætning af 1 stk fransk altan i mansardtaget mod gården

På den ekstraordinære generalforsamling d. 15. december 2012 bad W41, 4. th. generalforsamlingen om lov til opsætning af 1 stk. fransk altan i mansardtaget. Dette forslag blev på generalforsamlingen behandlet og vedtaget, men efterfølgende har W41, 4.th. meddelt bestyrelsen, at de alligevel ikke ville foretage ændringen.

Oversvømmelse i kælderen ifm skybrudet den 2. juli 2011

Generalforsamlingen blev informeret om oversvømmelsen på den ekstraordinære generalforsamling d. 9. august 2011. Siden da har bestyrelsen sørget for at få malet fyrrummet, og gen-isolering af rørene sker i den nærmeste fremtid. Skaderne er anmeldt til Codan, som har bekræftet, at de dækker samtlige udgifter hertil.

Codan har også bekræftet, at de dækker udgifterne til elforbruget ifm de fire affugtere, vi fik opstillet i kældrene fra juli til oktober 2011. Vi afventer dog fortsat at få refunderet elforbruget, som løb op i 6.585 timer.

Ifm ISS' afhentning af affugterne foretog ISS grundige fugtprøver mange steder i kældrene, malerrummet og fyrrummet. ISS kunne konstatere, at vi hverken havde fugt eller skimmelsvamp i kældrene.

Arbejdsdage

På den ordinære generalforsamling i 2011 uddelegerede bestyrelsen arbejdet med afholdelse af arbejdsdage. W43, 3. tv. tog velvilligt imod opgaven og gjorde et stort arbejde i forbindelse med disse to arbejdsdage, som blev afholdt den 4. og den 24. september 2011. En stor tak til W43, 3. tv. for at have udført denne opgave. Vi havde to hyggelige og konstruktive dage med effektivt arbejde og indtrykket af et tættere sammenhold beboerne imellem. Blandt mange opgaver fik vi pletmalet facaden mod gaden i stueetagehøjde samt soklen og ryddet ud af gamle cykler, cykelanhængere og barnevogne, der var parkeret både i kældre og i mellemgangen mellem gade og gård. Bestyrelsen havde dog som hidtil gjort brug af vedtægternes gebyrbestemmelse for udeblivelse (kr. 300) for de, som ikke troppede op. Dog har man jo altid muligheden for at påtage sig nogle opgaver på andre tidspunkter, såfremt man er forhindret på den planlagte dato – dette skal dog aftales med bestyrelsen.

Samtidig vil bestyrelsen også gerne benytte lejligheden til at takke W41, 3. tv. for løbende gennem året at have passet vores blomsterkrukker ved hovedindgangen både ved W41 og W43.

Udført håndværksarbejde (udbedrings- og vedligeholdelsesarbejder)

Elektriker Specht har udført reparationer af ejendommens el-installationer. Per Rovelt har udført reparation af gennemtæret rør i W43, 4. th., og bestyrelsen har efter indbrud i kælderen under W43 repareret dørene med pumpefunktion, så de smækker helt i. Men ellers har omfanget af håndværksmæssigt arbejde begrænset sig til aktiviteterne på arbejdsdagen samt til udskiftning af pærer på fællesområdet.

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.

Nye beboere

Bestyrelsen har i årets løb kun behandlet 1 anmodning om udlejning til beboelse. Vi har fået nye lejere i W41, 4. th. Velkommen til jer!!!

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke bestyrelsen for dens arbejde og engagement i det forløbne år. Jeg vil også gerne takke Generalforsamlingen for støtte til min formandspost gennem de seneste 3 år, som jeg dog nu vælger at fratræde pga graviditet. Det er naturligvis også altid sundt for alle parter, at der løbende kommer nye kræfter til, så jeg vil ønske den nye bestyrelse held og lykke med arbejdet fremover.

Birgit Olsen
E/F-formand

Deltagerne i generalforsamlingen 2012

Lejlighed	Nr.	Fordelingstal	Ejere
Lejl. 1	41, st. tv	4.79	Birgit Olsen (fuldmagt)
Lejl. 2	41, st. th	4.79	Eva Barfod (fuldmagt)
Lejl. 6	41, 2. th	4.74	Helle Birch Schmidt
Lejl. 7	41, 3. tv	4.79	Carina & Rene Hougaard Sonne
Lejl. 9	41, 4. tv	4.55	Christoffer Vissing
Lejl. 10	41, 4. th	4.50	Ove Hedegaard (fuldmagt)
Lejl. 12	43, st. th	5.24	Klavs og Hanne Markvard Pedersen
Lejl. 13	43, 1. tv	5.48	Thomas Kjær Nielsen
Lejl. 17	43, 3. tv	5.54	John Farr
Lejl. 18	43, 3. th	5.24	Gert Olsen
Lejl. 19	43, 4. tv	5.14	Niels O.G. Jørgensen
Lejl. 20	43, 4. th	5.04	Lene Schuldt Jensen
Total fordelings %		59.84	