



Peter Willemoes.

REFERAT, ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- Ejerforening:** Willemoesgade 41-43, 2100 København Ø
- Dokument:** Referat, Ordinær Generalforsamling
- Dato:** 5. september 2020
- Distribution:** Ejerforeningen
- Fremmødte:** Brian N. Haagensen, W-41, St. Tv.
Eva Barfoed, W-41, St. Th.
Rasmus Christfort Øhrstrøm, W-41, 1. Th.
Dieter Brunswicker, W-41, 2. Tv.
Joachim J. Lindholm, W-41, 3. Tv.
Rudi Skjødt Jensen, W-41, 4. Tv.
Cathrine Thingstadengen, W-41, 4. Th.
Klavs Markvad Pedersen, W-43, St. Th.
Kathrine Mønbo Arberg, W-43, 1. Tv.
Rikke Rasmussen, W-43, 1. 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:** Peter Flou-Jensen, W-41, 2. Th.
Carina og René Sonne, W-41, 3. Th. (Fuldmagt vedr. Afstemning)
Hassan Chassebi, W-43, St. Tv.
Henrik Demintri, W-41, 1. Tv. (Fuldmagt vedr. Afstemning)
- Dirigent:** Rudi Skjødt Jensen, W-41, 4. 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 2019
 - Forelæggelse af regnskab for 2019 til godkendelse
 - Forelæggelse af budget for 2020
 - Opdatering vedr. HoLiWi gårdlaug.
 - Valg af revisor



Peter Willemoes.

- Forelæggelse af plan for arbejdsdag 2020
- Forelæggelse af budget for renovering af facade mod gadesiden til afstemning
- Forelæggelse og drøftelse af evt. indkomne forslag
- Eventuelt/Andet
 - Skærpelse vedr. opbevaring af ejendele, bagtrapper og fællesarealer (loft og kælder)
 - Opbevaring/parkering af cykler i mellemgang
 - Lugtgener, opgange
 - Problemer mht. lys, opgange + loft/kælder
- Valg af bestyrelsesmedlemmer

NYE EJERE

Flg. nye fremmødte ejere i ejerforeningen blev budt velkommen:

- Brian N. Haagensen, W-41, St. Tv.
- Joachim J. Lindholm, W-41, 3. Tv.
- Rudi Skjødt Jensen, W-41, 4. Tv.

ÅRSBERETNING FOR 2019/2020

Formanden og kassereren fremlagde årsberetning for bestyrelsens arbejde i 2019 inkl. første halvdel af 2020 grundet udskydelse af generalforsamling pga. COVID-19.

I sensommeren 2019 fik ejendommen udbedret fugtproblemer samt opmuret kælderskakker til cykelrum under begge opgange samt installeret udluftnings-/cirkulationssystem i begge cykelkældere.

I efteråret 2019 blev ejerforeningen nødsaget til at foretage en midlertidig nødreparation af brandmuren mod Holsteinsgade for at undgå yderligere nedfaldne mur- og tagsten ifbm. evt. efterårsstorme, som var tilfældet i foråret 2019. Udgifterne hertil blev ligeligt delt med Holsteinsgade.

I vinteren 2019 blev et par enkelte vinduer mod gaden også repareret, da de var i yderst dårlig stand. Det er her vigtigt igen at påpege, at hver enkelt lejlighed iht. vedtægterne er forpligtet til at vedligeholde vinduer indvendigt. Hvis dette ikke gøres regelmæssigt, er det næsten spildte penge at vedligeholde vinduer udvendigt.

I sommeren 2020 fik ejendommen renoveret muren op til første sals højde i gården inkl. den sidste kælderskat samt mellemgangen/porten. Puds blev



Peter Willemoes.

banket og rensat af helt ind til murstene, hvorefter muren blev fugtbehandlet/isoleret inden op-pudsning samt efterfølgende maling. Et par enkelte ødelagt sålbænke blev også skiftet.

Udgifter til ovenstående renoveringer tages fra grundfond.

Slut 2019 skiftede Ejerforeningen også forsikringsselskab til Gjensidige, da Alm. Brand hævede priserne med ca. 40% grundet ændringer i ejendommens status, dvs. ejendommen er nu klassificeret iht. bevaringsværdi 3 iflg. Kulturarvsstyrelsen, hvorfor forsikringspræmien forhøjes.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Ifbm. tegning af ny forsikring hos Gjensidige blev ejendommen gennemgået af en assurandør, som påpegede diverse effekter på trappeopgangene. Skulle der opstå brand i ejendommen, og skulle brandteknikere finde effekter på bagtrapper, som ikke bør være der, så dækker forsikringen ikke. Dette gælder for hele ejendommen, så ikke blot den enkelte lejlighed. Der må derfor ikke stå eller hænge effekter/ting på for- og bagtrapperne.

Udover ovenstående har der også været lidt problemer med dørtelefoni-anlægget i W-41, som har krævet teknikerbesøg. Det er en dyr post at udskifte hele anlægget, så indtil videre beholdes og vedligeholdes det nuværende anlæg.

Derudover har der også været et problem med lyset i fortrappeopgangen for W-41, da en kontakt havde sat sig fast, så lyset brændte konstant. Problemet er nu fundet/løst, men skulle det ske igen, må beboere i W-41 godt lige tjekke alle kontakter i trappeopgangen igen.

Sidst, men ikke mindst, har tømreren lavet ekstra udluftning i et kældervindue i W-41, da cirkulationssystemet ikke kan række helt hen i den anden ende af kælderen. Tømreren har også tættet og rettet et par enkelte tagplader på loftet, da det har regnet ind i foråret.

REGNSKAB FOR 2019

Formanden og kassereren fremlagde regnskabet for 2019.

Resultatet for 2019 på kr. 48.863 tilføres ejerforeningens egenkapital (reservefond + grundfond), som derved er kr. 561.044 ved årets udgang.

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



Peter Willemoes.

Da bankerne har indført negative renter, betaler Ejerforeningen nu negative renter for beløb over kr. 250.000, hvorfor det ikke kan betale sig at spare op til større renoveringsopgaver i Ejerforeningens regi, jf. afstemning vedr. renovering af facade mod gaden.

En enkelt lejlighed har stadig lån gennem Ejerforeningen ifbm. tagrenoveringen, hvorfor aktiver/passiver stadig er forholdsvis store. Nævnte lejlighed er blevet bedt om at indfri lånet snarest muligt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af de fremmødte lejligheder.

BUDGET FOR 2020

Formanden og kassereren fremlagde budgettet for 2020.

Resultatet for 2020 forventes at være positivt.

Kr. 190.000 er afsat til reparation af murværk samt kælderskakt i gården. Reelle udgifter beløb sig til kr. 212.185 pga. ekstra arbejde vedr. mellemgang samt ødelagt sålbænker.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af de fremmødte lejligheder.

VALG AF REVISOR

Revisionsfirmaet, BDO, blev genvalgt.

ARBEJDS DAG 2020

Arbejdsdag for 2020 blev afviklet lørdag d. 5. september 2020 ifbm. generalforsamling. Sidstnævnte var udskudt pga. COVID-19.

Hvert andet år forestår ejerforeningen selv hovedrengøring af trapper og fællesarealer, hvilket var tilfældet i år.

Arbejdsdagen forløb fint og alle opgaver blev udført.

AFSTEMNINGG VEDR. RENOVERING AF FACADE, GADESIDE

Fremsendte budget for renovering af facade inkl. brandmure mod gadesiden blev gennemgået af bestyrelsen.

Der er budgetteret kr. 597.500 inkl. moms, hvilket betyder, at hver lejlighed skal betale ca. kr. 30.000 iht. fordelingstal.



Peter Willemoes.

Grundfonden benyttes som buffer i tilfælde af ekstra udgifter, dvs. ingen lejligheder kommer til at betale mere end de ca. kr. 30.000.

Iht. Ejerforeningens vedtægter, §11, stk. 4, skal 2/3 af Ejerforeningens stemmeberettigede være tilstede ifbm. beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør. Da 16 lejligheder var tilstede og 2 lejligheder havde afgivet fuldmagt til bestyrelsen, kunne afstemning vedr. renovering inkl. budget hertil foretages.

14 lejligheder stemte for en renovering af facaden mod gaden iht. fremlagte budget, hvorfor forslaget hermed blev vedtaget.

Efterfølgende foretoges en afstemning omkring dato, dvs. år, for renovering, nærmere bestemt 2021, 2022 eller 2023.

14 lejligheder stemte for en renovering af facaden i 2022, enten forår eller sensommer.

Bestyrelsen indhenter information samt priser for bedste og billigste tidspunkt at foretage renovering.

Renovering forventes at tage ca. 2 måneder.

Bestyrelsen sender eksakt beløb iht. fordelingstal ud snarest muligt.

Indbetaling bør foretages senest 1. marts 2022 til Ejerforeningen. Bestyrelsen sender nærmere information omkring indbetaling ud senest 4. kvartal 2021. Bestyrelsen kvitterer ligeledes for indbetaling for hver lejlighed.

DIVERSE/EVENTUEL

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 dørmåtte, 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.

Opbevaring/Parkering af Cykler, Mellemgang/Port:

Opbevaring/parkering af cykler i mellemgang/port har været et tilbagevendende emne. Efter renovering og maling af mellemgang samt efter uofficiel og næsten enstemmig afstemning ifbm. generalforsamlingen blev det vedtaget, at cykler, store som små, ikke må parkeres i mellemgangen/porten. Kun barnevogne må parkeres i det angivne område. Der er aflåste og tørre cykelkældre under begge opgange, så rigelig plads til alle cykler her.



Peter Willemoes.

Mellemgang benyttes også i tilfælde af brand, så man skal kunne komme let og nemt igennem.

Duer, Loftet:

Bestyrelsen og andre beboere har kæmpet flere gange med duer på loftet, da nogle har glemt at lukke vinduerne. Foruden fuglelort, er det også et problem, hvis duer/fugle bliver lukket inde på loftet. Derfor bedes alle sørge for, at vinduer er lukkede, når man forlader loftet igen. Alternativt må der installeres en anordning, så vinduer kun kan åbnes lidt.

Luftgener, Opgange:

Beboere opfordres til at benytte udsug samt åbne vinduer ifbm. madlavning, som udsender stærk lugt, da det er til gene for nogle beboere i ejerforeningen. Ejerforeningen har for år tilbage fået installeret ekstra sug på loftet, men det kan tilsyneladende ikke tage al lugt, især ikke, hvis folk ikke gør brug af udsug/emhætte.

Legestativ, Gården:

Legestativet i gården udskiftes forhåbentligt i indeværende år, dvs. 2020. En komplet udskiftning af lejestativet kræver dog ophugning af fundamentet, så både en besværlig og bekostelig affære.

Beplantning, Gården:

Efter renovering af nabobygning foretages ny beplantning rundt omkring i gården i efteråret 2020 og/eller foråret 2021.

Folk må gerne plante planter/blomster i krukker i gården, men så skal de holdes, så det ikke bare bliver en skraldeplads/"kirkegård" for døde planter/blomster.

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.

VALG AF NYE BESTYRELSESMEDLEMMER

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

- Rudi Skjødt Jensen (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)



Peter Willemoes.

København den 5. september 2020

Dirigent Rudi Skjødt Jensen

Formand Julie Hübertz
