

**Referat fra ekstraordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43
Onsdag den 6. januar 2010, kl. 19.30**

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af budget for 2010
3. Opsætning af vandmålere i hver lejlighed
 - a. Til afstemning, jf. bilag
4. Altansag – Willemoesgade 43, 2. th.
 - a. Til afstemning, jf. bilag
5. Eventuelt

Formanden for Ejerforeningen Birgit Olsen bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling og fortalte, at 14 lejligheder var repræsenteret (incl. en fuldmagt fra Jens Beyer) med et fordelingstal på i alt 71,35%.

Yderligere fortalte formanden, at indkaldelsen til denne ekstraordinære generalforsamling først og fremmest skyldtes udviklingsforløbet i altansagen Willemoesgade 43, 2. th., hvor bestyrelsen havde behov for at høre generalforsamlingens holdning på ny.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Eva Barfod blev valgt som dirigent.

Birgit Olsen blev valgt som referent.

Eva Barfod indledte mødet med at foreslå, at dagsordenens punkt 2 ”Godkendelse af budget for 2010” blev flyttet til punkt 3, således at generalforsamlingen først gennemgik og diskuterede punktet ”Opsætning af vandmålere i hver lejlighed” som punkt 2, idet dette punkt også indeholdt budgetmæssige forhold. Herom var der enighed.

Arne Hübertz, som deltog sammen med sin datter Julie Hübertz, forelagde dirigenten et forslag til dagsordenen fra Julie og Sophie Hübertz, W43, 2. th., med følgende ordlyd:

”Ønsker nedenstående punkt på dagsordenen i den indkaldte ekstraordinære generalforsamling behandlet før punkt 4 Altansag Willemoesgade 43, 2. th.”

”Ekstra dagsordenspunkt:

Bestyrelsen, som ved generalforsamlingen i 2008 blev pålagt at udarbejde et kodeks for vindues/altanløsninger, hvilket den daværende bestyrelse accepterede, pålægges at udarbejde/fremkomme med et forslag til behandling på en generalforsamling inden generalforsamlingens behandling af Altansag vedr. Willemoesgade 43, 2. th.”

Formanden fortalte Arne Hübertz, at forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og skal udsendes senest 8 dage før afholdelsen jf. vedtægternes §13. Dermed blev W43 2.th’s forslag forkastet, dog tilbød formanden, at forslaget ville kunne blive diskuteret under eventuelt.

Ad 2. Opsætning af vandmålere i hver lejlighed

Dette punkt blev foreslået og vedtaget som punkt 2 under Ad 1.

Bilag Ad 3 ”Notat om vandmålere i hver lejlighed” var på forhånd sammen med dagsordenen udsendt den 18. december 2009.

Formanden beklagede, at bestyrelsen ikke tidligere havde igangsat arbejdet og informeret generalforsamlingen om dette punkt jf. den ordinære generalforsamling i 2009, men årsagen var, at bestyrelsens tid i løbet af 2009 var gået med altansagen W43, 2. th.

Formanden fortalte, at bestyrelsen havde indhentet tilbud fra 3 VVS firmaer om levering og montering af vandmålere. Tilbuddene lå for det dyreste på 135.000,- kr. (B.L. Christensen VVS ApS) og for det billigste på 55.375,- kr. (Tårnby VVS Teknik ApS). Det sidste tilbud lå på 64.500,- kr. (Combi Byg VVS ApS). Alle tilbud var incl. moms. Alle tre VVS leverandører havde afgivet tilbud ud fra samme vandmåler type, således at tilbuddene var sammenlignelige.

Bestyrelsen havde været i kontakt med Brunata, som ejerforeningen benytter til aflæsning af varmekonsumet for at finde ud af, hvilken type model, de ville kunne godkende. Modellen som Brunata foreslog, og som bestyrelsen præsenterede på generalforsamlingen var: ”Brunata Sensus enstrålet vandmåler type ETJ for brugsvand.” Denne model er godkendt af de danske myndigheder. Formanden nævnte, at en fordel ved at vælge netop denne model fra Brunata ville være, at såfremt vi alligevel overvejede at tænke nogle år ud i fremtiden og udskifte aflæserne til varmekonsumet (som sidder på radiatorerne – disse er temmelig gamle) til nye modeller med fjernafmåling, så ville fordelene ved Brunata modellen til vandforbruget være, at denne meget let ville kunne tilpasses til fjernafmåling.

Endvidere nævnte formanden, at bestyrelsen havde undersøgt muligheden for at søge om tilskud fra Københavns Energi på op til 1.000,- kr. pr. lejlighed. Såfremt generalforsamlingen vedtog forslaget, ville bestyrelsen straks herefter sende ansøgning til Københavns Energi, så vi hurtigt fik bekræftet, hvorvidt vores forbrug kunne udløse tilskud til opsætning af vandmålere.

Niels Jørgensen fortalte om udviklingen i vandforbruget og fordelte et opdateret ark over ejerforeningens forbrug. Forbruget viste følgende:

2007: 213,8 liter pr. døgn pr lejlighed – 177,5 liter koldt vand og 36,3 liter varmt vand
 2008: 220,6 liter pr. døgn pr. lejlighed – 182,4 liter koldt vand og 38,2 liter varmt vand
 2009: 227,4 liter pr. døgn pr. lejlighed – 190,3 liter koldt vand og 37,1 liter varmt vand

Ifølge Niels Jørgensen regnede bestyrelsen med at have ca. 30 voksne beboere. Niels Jørgensen gjorde endvidere opmærksom på, at bestyrelsen med sit forslag om opsætning af vandmålere ikke ønskede at begrænse beboernes vandforbrug, men ønskede at sikre en balance mellem forbrug af vand og betaling herfor. Erfaringen fra andre ejendomme viste i øvrigt, at vandmålere ofte medvirkede til at reducere vandforbruget, da forbruget blev synliggjort. Prisen på vand var i øjeblikket ca. 46,- kr. pr. m³. Selvom der kun havde været en mindre prisstigning fra 2009 til 2010, forventede Københavns Energi, at prisen på vand ville stige kraftigt de kommende år.

Ifølge Københavns Energi var forbruget i gennemsnit i København på 114 liter pr. døgn pr. beboer.

Formanden understregede, at for at forslaget om opsætning af vandmålere skulle give værdi til ejerforeningen og de enkelte ejere, var det vigtigt, at alle ejere var indforstået med dette forslag. Derudover nævnte formanden, at der kunne være ejere, der havde skjulte rør eller andre forhindringer, som gjorde, at VVS firmaet ikke kunne komme til at sætte målere op uden ekstra arbejde. Skulle der være nogle, der ikke havde frit tilgængelige rør, så var det bestyrelsens forslag, at den enkelte ejer selv måtte betale for det ekstra arbejde, som måtte kræves af VVS

firmer. Bestyrelsens forslag var, at ejerforeningen finansierede en standardløsning via fællesudgifterne, som var en løsning, hvor vandrørene var let tilgængelige for opsætning, at der var plads til vandmålerne, og at vandmålerne kunne monteres direkte på eksisterende installation.

Derfor foreslog formanden, at afstemningen skulle finde sted jf. vedtægternes §11, stk. 4: ”Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele..... kræves dog, at 2/3 af de således stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor.” Generalforsamlingen stemte om følgende:

1. *Bestyrelsen foreslår, at ejerforeningen får opsat vandmålere i alle lejlighederne.*
Her stemte 71,35% for. Alle afgav stemme, og ingen stemte imod forslaget. Forslaget blev vedtaget.
2. *Bestyrelsen foreslår at Ejerlejlighedsforeningen finansierer en ”standardløsning” via fællesudgifterne på et samlet beløb på 55.375,- kr.*
Her stemte 71,35% for. Alle afgav stemme, og ingen stemte imod forslaget. Forslaget blev vedtaget.
3. *Såfremt der er enighed om opsætning af vandmålere, foreslår bestyrelsen, at vandmålerne opsættes senest den 1. april 2010. Kan generalforsamlingen tilslutte sig dette?*
Her stemte 71,35% for. Alle afgav stemme, og ingen stemte imod forslaget. Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen ville i god tid inden opsætningen varsle samtlige beboere, således at alternative tidspunkter for opsætning kunne tilbydes, såfremt der var enkelte beboere, der var på ferie eller bortrejst midlertidigt.

Ad 3. Godkendelse af budget for 2010

Dette punkt blev foreslået og vedtaget som punkt 3 under Ad 1.

Dirigenten nævnte, at bestyrelsen i sin skrivelse af 29. december 2009 ifm uddeling af budgetudkastet for 2010 havde foreslået, at generalforsamlingen ikke skulle stemme om budgettet for 2010, da det pt kun forelå som et udkast, idet endeligt regnskab for 2009 ikke på nuværende tidspunkt var modtaget fra revisoren.

Da der manglede oplysninger til budgettet fra revisoren, foreslog dirigenten, at posterne blev diskuteret, således at bestyrelsen kunne igangsætte nødvendige aktiviteter i ejendommen som for eksempel opsætning af vandmålere.

Niels Jørgensen gennemgik budgettet og nævnte bl.a. følgende:

- Renteindtægterne forventes at blive mindre i 2010
- Fonden udgør p.t. 277.590 kr. Betaling til fonden er uændret
- Posten på 14.000 kr. til fornyelse af energi rapport fjernes, idet den tidligst skal fornyes i 2011
- Beløb på 5.000 kr. er afsat til omkodning af låse i postkasserne
- Tilskud til vandmålere var fastsat til 40.000 kr. Der var dog enighed om at forhøje beløbet til 55.375 kr jf. Ad 2.
- Der er afsat 20.000 kr. til fortsat arbejde med fugtproblemer i ejendommen, men det er usikkert, hvad omfanget af arbejdet bliver. Punktet uddybes på den ordinære generalforsamling.

Der var følgende kommentarer til budgettet:

Bestyrelsen fik generalforsamlingens fulde opbakning (jf.afstemning under punkt Ad 2, afstemning spørgsmål 2) til at takke ja til tilbudet fra Tårnby VVS ApS om opsætning af vandmålere til et beløb på 55.375 kr.

Dirigenten spurgte til størrelsen af egenkapitalen, som hun ville forvente ville ligge på omkring 87.000 kr. Niels beklagede ikke at kunne svare på spørgsmålet og bad om at måtte vente med at besvare spørgsmålet til den ordinære generalforsamling, da svaret kræver revisorens endeligt godkendte regnskab.

Hanne M. Pedersen foreslog, at der ikke blev brugt ejerforeningsmidler til udskiftning af nøgler til postkasser, da det ikke er til gavn for alle. Dette forslag var der bred enighed om, og posten på 5.000 kr. blev taget ud af budgettet.

Kate Nielsen nævnte, at hun syntes, det er ærgerligt, at ejerforeningen har et så snævert budget, så der ikke er råd til uforudsete udgifter eller til større arbejder i nærmeste fremtid.

Kate Nielsen foreslog bl.a., at man søgte at finde en løsning til barnevogne, som efter opsættelse af postkasser ikke kunne stå under trappen ved hovedopgangene.

Endvidere nævnte Kate Nielsen, at et andet større arbejde, som ejerforeningen kunne overveje at igangsætte, var nedsættelse af energiniveauet i ejendommen. Arbejdet ville kræve, at der afsattes et beløb hertil i budgettet. Alternativt kunne man øge fællesudgifterne.

John Farr tilføjede, at han var ked af at høre, at bestyrelsen udskød energirapporten til 2011, da han ligesom Kate Nielsen så et behov for at få vurderet ejendommens energiforbrug.

Anne Lange var af den opfattelse, at der kunne komme politiske tiltag med tilskudsordninger og nævnte, at det kunne være smart at vente og se tiden an.

Thomas Kjær Nielsen spurgte, hvorvidt energirapporten kunne vise detaljerede oplysninger om ejendommens energiniveau. Hertil svarede Niels Jørgensen, at bestyrelsen kunne bede om at få udarbejdet en specifik udvidet rapport om varmeniveauet. Formanden tilføjede, at bestyrelsen inden den ordinære generalforsamling i 2010 ville indhente et tilbud på en sådan rapport, således at generalforsamlingen kunne tale videre om dette punkt.

Formanden nævnte, at sidste gang vi valgte at sætte fællesudgifterne op var i 2008, og formanden foreslog, at generalforsamlingen foretog en hurtig tilkendegivelse for at vurdere, om der var interesse for at øge fællesudgifterne med 20% med virkning fra 1. juli 2010. Her stemte 3 for, så der var enighed om ikke at forhøje fællesudgifterne i 2010.

Niels Jørgensen tilføjede, at ejerforeningen p.t. havde ca. 300.000 kr. i banken, og ifølge Niels Jørgensen ville det være i orden ind i mellem også at bruge af fonden uden at skulle sætte fællesudgifterne op.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at igangsætte de nødvendige aktiviteter i ejendommen, og det endelige budget ville blive præsenteret på den ordinære generalforsamling til april 2010.

4. Altansag – Willemoesgade 43, 2. th.

Formanden fortalte, at denne sag havde været behandlet på generalforsamlingerne i 2008 og 2009, og bestyrelsen følte sig nødsaget til at høre generalforsamlingens holdning på ny, da bestyrelsen vurderede, at den ikke kunne komme videre i dialogen med W43, 2. th. mht at få de ulovlige altanløsninger lovliggjort.

Følgende materiale var på forhånd udsendt sammen med indkaldelsen og dagsordenen:

- Notat om altansagen W43, 2. th. fra december 2009
- Københavns kommunes skrivelser til Arne, Julie og Sophie Hübertz af 6/8-2008, 5/12-2008 og 5/3-2009
- Email korrespondance mellem Julie Hübertz og bestyrelsen i perioden 1/6 til og med 30/11-2009
- Julie Hübertz forslag til altanløsning mod gadesiden og forslag mod gårdsiden
- Udtræk og notat om altansagen fra referat fra ordinær generalforsamling 2008

Formanden gav følgende redegørelse over forløbet fra sidste generalforsamling i april 2009:

Københavns kommune havde i brev af 5. marts 2009 (bilag Ad 4, B) givet afslag til Arne Hübertz på bibeholdelse af 2 stk. franske altandøre mod gårdsiden og 1 altandør mod gadesiden med samtidig varsling om, at hvis ikke altanløsningerne var udbedret og lovliggjort senest den 5. juni 2009, ville ejerforeningen blive pålagt at lovliggøre (reetablere) forholdene.

Bestyrelsen blev den 1. juni 2009 (4 dage før fristen for lovliggørelse fra Kommunen) kontaktet af W43, 2. th. med forslag til løsning på de to franske altanløsninger mod gårdsiden – dog uden at modtage et løsningsforslag til gadesiden.

Den 2. juni satte bestyrelsen sagen i bero hos Københavns kommune, således at ejerforeningen ikke fra Kommunen ville blive mødt med et påbud om lovliggørelse, så længe der var bestræbelser på en intern løsning.

W43, 2. th. havde den 24. august 2009 sendt et revideret forslag til altanløsning mod gadesiden (bilag Ad 4 D), som bestyrelsen havde givet afslag på. Begrundelsen for bestyrelsens afslag var, at forslaget fra W43, 2. th. var en alternativ løsning (glas i stedet for muret brystningsvægge) ift den reetablering, som generalforsamlingen vedtog på generalforsamlingen i 2008 og jf. Københavns kommunes skrivelse af 5. marts 2009, hvor Kommunen pålagde W43, 2. th. at reetablere altanløsningen mod gadesiden til det oprindeligt tilladte.

Bestyrelsen havde over for W43, 2. th. på et møde den 2. december 2009 klart understreget, at bestyrelsen ikke på nogen måde kunne handle ud over den beføjelse, som bestyrelsen havde fået af generalforsamlingen i 2008, og at bestyrelsen ikke på nogen måde kunne acceptere alternative løsninger, som var i modstrid med generalforsamlingens og Københavns kommunes krav.

Dette var grunden til, at bestyrelsen ønskede en ny afstemning om altanløsningen mod gadesiden. Denne afstemning skulle be- eller afkræfte, om ejerforeningen kunne godkende forslaget til altanløsning fra W43, 2.th. Formanden understregede, at hvis ejerforeningen skulle vælge at godkende W43, 2. th's forslag til altanløsning mod gadesiden, da ville det fortsat være en forudsætning, at også Kommunen kunne give tilladelse jf. byggelovgivningen.

Formanden nævnte yderligere, at der ikke skulle herske tvivl om, at det klart var bestyrelsens ønske at få afsluttet denne sag hurtigst muligt, men eftersom W43, 2. th. ikke syntes at være indstillet på at rette ind efter Kommunens krav, syntes der egentlig kun at være to overordnede veje i sagen. Enten måtte ejerforeningen give sig, eller også måtte der føres en egentlig sag mod W43, 2. th.

Siden bestyrelsen udsendte materialet til denne generalforsamling, havde formanden undersøgt mere detaljeret mht, hvorvidt ejerforeningen ville kunne få retshjælp fra Codan på op til 75.000 kr. Codan ville fortsat ikke give tilsagn eller afslag, før en advokat havde påtaget sig opgaven. Men bestyrelsen havde også taget kontakt til Landsforeningen for Ejerlejligheder for at få deres vurdering på Codans forsikringsbetingelser. Konklusionen fra Landsforeningen var, at Ejerforeningen ikke skulle forvente at få retshjælpsdækning fra Codan, idet Codan havde en række forbehold, herunder bl.a.: ”tvister mellem de enkelte medlemmer af den sikrede forening og andre parter, eller mellem medlemmerne indbyrdes.” Dermed syntes det umiddelbart klart, at ejerforeningen ikke skulle forvente at få retshjælp, men såfremt generalforsamlingen valgte at lægge sag an mod W43, 2. th., så ville bestyrelsen naturligvis kontakte Codan for at få enten et tilsagn eller et afslag.

Bestyrelsen var også i kontakt med en advokat, som ville kunne føre sagen, hvis generalforsamlingen besluttede dette, fortalte formanden.

Med hensyn til de to altanløsninger mod gårdsiden, havde bestyrelsen haft fokus på, at den ønskede en ensartet og entydig facade – akkurat som generalforsamlingen i 2008 gav bestyrelsen mandat til.

På generalforsamlingen i 2008 var der flertal for (10 for og 1 imod), at altanløsningerne på gårdsiden skulle være tilsvarende den eksisterende hos W43, 3. tv. Dette havde bestyrelsen prøvet at arbejde sig frem til i tiden 1. juni til 2. december 2009, men uden resultat.

Bestyrelsen havde lagt vægt på, at al geometri på begge altanløsninger mod gårdfacaden skulle svare til det eksisterende hos W43, 3. tv.

Mht kodeks så nævnte formanden, at bestyrelsen ikke havde arbejdet med en egentlig kodeks, da generalforsamlingen i 2008 var meget klar i ønsket om, at altanløsningerne skulle være tilsvarende på gadesiden W43, 2. tv. og mod gårdsiden W43, 3. tv. Derudover havde den daværende formand for ejerforeningen, Sigurd Slot Jacobsen, allerede i januar 2008 skrevet en email til Arne Hübertz med cc til Julie Hübertz om, at ”bestyrelsen har udtrykt sig positivt for dit/jeres ønske om opsætning af en fransk altan på gårdsiden, såfremt altanløsningen i udseende og nuance ville modsvare den eksisterende, og såfremt tegninger/billeder forinden havde været forelagt bestyrelsen til godkendelse, jf. vedtægternes §9.” Bestyrelsen var klar over, at den blev bedt om at kigge på en kodeks på generalforsamlingen i 2008 til fremtidige arbejder, men bestyrelsen havde måttet prioritere arbejdet i bestyrelsen.

Formanden afsluttede sin redegørelse med at nævne, at det var rigtig ærgerligt, at parterne ikke havde kunnet finde en løsning, men at bestyrelsen ikke kunne acceptere at have et udestående med Københavns kommune. Dette var årsagen til, at bestyrelsen følte sig nødsaget til at spørge generalforsamlingen på ny.

Dirigenten gav herefter ordet til Arne Hübertz.

Arne Hübertz nævnte, at han flere gange havde bedt bestyrelsen om en kodeks men uden at have fået en sådan. Endvidere nævnte Arne Hübertz, at han fandt det forkert, at bestyrelsen indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling så tidligt i januar. Arne havde på mødet med bestyrelsen den 2. december 2009 forstået, at generalforsamlingen først ville blive indkaldt i januar måned og med afholdelse senere i samme måned.

Arne gav en kort redegørelse over sit forslag til altanløsning mod gadesiden og nævnte, at han efter samtale med Kommunen, Center for Bydesign, havde fået at vide, at der var mulighed for, at Kommunen accepterede et alternativt forslag mht gadesiden, hvor brystningsvæggene blev lavet som et fast vinduesparti i glas i stedet for muret.

Mht altanløsningen i køkkenet mod gårdfacaden nævnte Arne Hübertz, at de allerede havde fremsendt et forslag til en løsning med en 3-deling af øverste vindue samt en 4-deling af dør/vinduer. Arne Hübertz nævnte, at det ikke var helt samme mål som altanløsningen i W43, 3. tv., men han følte, at han havde strakt sig for at lægge sig så tæt op ad W43, 3. tv. som muligt, og for at løsningen også skulle kunne passe ind i indretningen af deres køkken.

Mht altanløsningen i værelset havde Arne Hübertz foreslået en løsning med en 4-deling af døre samt 2-deling af øverste vindue, idet Arne Hübertz mente, at det ville være en dårligere løsning i dette værelse at lave en 3-deling – som hos W43, 3. tv.

Arne Hübertz forventede en udgift på mellem 80-100.000 kr. for reetablering af altanløsningerne.

Arne Hübertz viste billeder taget fra en anden ejendom i gården, hvor vinduesløsningerne var forskellige.

Arne Hübertz afsluttede med at nævne, at han følte, at bestyrelsen skulle have været meget hurtigere til at komme med en kodeks, og at bestyrelsen ikke havde vejledt ham godt nok mht kodeks og godkendelse af altanløsningerne.

Dieter Brunswicker sagde, at i princippet var det lige meget at have en kodeks, eftersom det under alle omstændigheder var Kommunen, der skulle godkende ethvert byggeri. Derfor måtte den enkelte, ifølge Dieter Brunswicker, rette sig efter kravene fra Kommunen.

John Farr havde noteret sig, at W43, 2. th. i deres email korrespondance med bestyrelsen (email af 15. juli 2009) beskyldte Kate Nielsen for stiltiende at have accepteret de endelige tegninger fra leverandøren, idet Kate Nielsen ikke havde gjort indvendinger eller lignende til de viste tegninger. Yderligere nævnte John Farr, at Arne Hübertz 3 gange besigtigede og målte værnet til deres altan (W43, 3. tv.) uden dog at ville måle selve dør/vinduespartiet, og at det først var ved det 3. besøg, at Kate Nielsen fik forevist tegningerne.

Formanden tilføjede, at mht forevisningen af tegninger for Kate Nielsen, så virkede det underligt, at Arne Hübertz viste Kate Nielsen tegningerne uden i øvrigt at involvere eller vise dem til Ejerforeningens daværende formand, Sigurd Slot Jacobsen, og Klavs M. Pedersen, eftersom tidligere drøftelser hovedsageligt var ført med disse to. Desuden blev tegningerne fra Arne Hübertz ikke afleveret til Kate, men blot forevist, og Arne Hübertz valgte at tage tegningerne med sig igen. Tegningerne blev ikke på noget efterfølgende tidspunkt forelagt for de personer, som han ellers havde ført de mere detaljerede drøftelser med.

Christian Bendtsen undrede sig over, at Arne Hübertz tidligere havde søgt byggetilladelse til ændring af badeværelse, men at han som professionel murermester ikke vidste, at man skulle søge om byggetilladelse til udvendigt arbejde.

Yderligere efterlyste Christian Bendtsen dokumentation ifm Julie Hübertz' dialog med Kommunen mht godkendelse af alternative løsningsforslag mod gadesiden.

Hertil nævnte Julie Hübertz, at dialogen havde foregået via telefonen.

Kate Nielsen nævnte, at det var rigtig ærgerligt med denne sag, men Kate Nielsen var glad for at se Kommunens krav til, hvordan altanløsninger skulle se ud. Ifølge Kate kunne man godt se på rummenes indretning, men understregede, at det var Kommunen og beboerne, der skulle godkende helheden på en facade, som vi ønskede at bevare som værende ensartet og entydig.

Kate Nielsen tilføjede, at vel vidende det kom til at koste penge at reetablere altanløsningerne, mente hun, at kravet var rigtigt. Ifølge Kate Nielsen stod det klart i vedtægterne, at bestyrelsen skulle godkende tegninger, og bestyrelsen havde også i emails bedt om tegningsmateriale.

Endeligt henviste Kate Nielsen til Arne Hübertz' professionelle hverv som murermester, og han burde deraf kende til reglerne for ansøgning hos Kommunen.

John Farr tilføjede, at det var vigtigt, at vi holdt fast i at gøre tingene rigtigt og håndhævede reglerne. John sagde til Arne Hübertz, at han ikke kunne være i god tro, når Arne Hübertz ikke vidste, at han skulle have en godkendelse.

Anne Lange nævnte, at Arne Hübertz på mødet med bestyrelsen den 2. december 2009 indrømmede, at han havde begået en fejl ved ikke at søge Kommunen om byggetilladelse.

Endeligt nævnte Kate Nielsen, at der ifm salg af W43, 4. th. havde været en potentiel køber, som havde forespurgt bestyrelsen om etablering af en stor altan på 4. etage, men eftersom en sådan altan ville være til gene for 3. etage, var svaret fra bestyrelsen et afslag men med tilladelse til, at en fransk altan tilsvarende altanen i W43, 3. tv. kunne opsættes. Kate Nielsen mente at huske, at dette skete inden W43, 2. th. startede byggeriet, og at bestyrelsen sendte Arne Hübertz en kopi af korrespondancen. Arne Hübertz mente ikke at have set en sådan email.

Dirrigenten foreslog, at generalforsamlingen gik til afstemning. Generalforsamlingen stemte om følgende:

1. *Ønsker generalforsamlingen at fastholde sin beslutning fra generalforsamlingen i 2008, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at acceptere en altanløsning på gadesiden, hvis den er tilsvarende den eksisterende i W43, 2. tv mod gadesiden?*

Her stemte 12 lejligheder for, en lejlighed stemte imod og en lejlighed valgte ikke at afgive stemme.

2. *Ønsker generalforsamlingen at fastholde sin beslutning fra generalforsamlingen i 2008, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at acceptere en altanløsning på gardsiden, hvis den er tilsvarende den eksisterende i W43, 3. tv mod gårdsiden – det gælder for begge altanløsninger mod gårdsiden, både altanløsningen ved køkkenet og ved værelset?*

Her stemte 11 lejligheder for, 2 lejligheder stemte imod og en lejlighed valgte ikke at afgive stemme.

Både ved afstemning 1 og 2 skulle tegninger og beskrivelser forelægges bestyrelsen til forudgående godkendelse, jf. vedtægterne, og ligeledes skulle kommunen give forudgående tilladelse, jf. byggelovgivningen.

Thomas Kjær Nielsen spurgte W43, 2. th., om Ejerforeningen kunne forvente, at de igangsætter reetableringen.

Dette spørgsmål valgte W43, 2. th. ikke at besvare.

W43, 2. th. forlod mødet umiddelbart efter afstemningerne kl. 21.45.

Formanden informerede generalforsamlingen om, at bestyrelsen også havde forespurgt Ejerlejlighedernes Landsforening for at få en vurdering af Ejerforeningens muligheder for at vinde en eventuel retssag. Vurderingen fra Landsforeningen var forsigtig, men med overvægt i Ejerforeningens favør.

Der var enighed blandt de tilbageblevne ejere (alle på nær W43, 2. th. som havde valgt at forlade mødet) at bemyndige bestyrelsen til at tage kontakt til en advokat, såfremt W43, 2. th. ikke igangsatte reetableringen af de tre altanløsninger. Eftersom det er svært at fastsætte omkostningsniveauet for en eventuel retssag, blev bestyrelsen bemyndiget til at bruge de penge, som det måtte koste for at få alle tre altanløsninger lovliggjort.

Mødet sluttede kl. 21.55.

Østerbro, den 21. januar 2010



Dirigent, Eva Barfod



Formand, Birgit Olsen

Deltagere i ekstraordinær generalforsamling den 6. januar 2010:

Lejlighed	Nummer	Deltagere	Fordelingstal	Ejere
Lejl. 1	41, st. tv	1	4.79	Birgit Olsen og Christian Bendtsen
Lejl. 2	41, st. th	1	4.79	Eva Barfod
Lejl. 5	41, 2. tv	1	4.79	Dieter Brunswicker
Lejl. 8	41, 3. th	1	4.79	Carina og Rene Hougaard Sonne
Lejl. 9	41, 4. tv	1	4.55	Anne Lange
Lejl. 12	43, st. th	1	5.24	Klavs og Hanne M. Pedersen
Lejl. 13	43, 1. tv	1	5.48	Thomas Kjær Nielsen
Lejl. 14	43, 1. th	1	5.24	Jens Beyer - havde afgivet fuldmagt
Lejl. 15	43, 2. tv	1	5.48	Ditte Koldorf
Lejl. 16	43, 2. th	1	5.24	Julie Hübertz + Arne Hübertz
Lejl. 17	43, 3. tv	1	5.54	Kate Nielsen og John Farr
Lejl. 18	43, 3. th	1	5.24	Gert Olsen
Lejl. 19	43, 4. tv	1	5.14	N.O.G. Jørgensen
Lejl. 20	43, 4. th	1	5.04	Lene Schuldt Jensen
Total		14	71.35	

Ejerforeningen Willemoesgade 41 - 43: Forslag til budget for 2010						
	Forslag til budget 2008	Realiseret 2008	Vedttaget budget 2009	Forslag til budget for 2010 (bestyrelsens forslag)	Forslag til budget for 2010 (forslag vedtaget på EGF)	Kommentar
Indtægter						
Ordinært medlemsbidrag (forhøjet med 20% fra 1.7.2008)	307212,4	307212,4	335141	335141	335141	
Huslejeindtægt	4200	4300	4300	4300	4300	
Renteindtægt	5000	14221	10000	10000	10000	
I alt	316412,4	325733,4	349441	349441	349441	
Bidrag til Fond	48936	48936	48936	48936	48936	
Udgifter						
Skatter og renovationsafgifter	70000	58093	60000	60000	60000	
Driftsudgifter (se specifikation nederst)	169508	154719	144009	144010	144010	
Vedligeholdelsesudgifter (se specifikation nederst)	108000	61122	48661	84000	80000	
Uforudsete udgifter ud over driftsudgifter	40000	0	20000	20000	20000	
Administration (best. arbejde 10.000 + kassererhøn 6.000 + div. 2.000)	18000	11624	18000	18000	18000	
Forsikring	28000	29608	30000	34000	34000	
Bidrag til gårdlavet HoLiWi	12500	11694	12000	12000	12000	
Postkasser til opgange			25000	0	0	
Revision	15000	15000	14000	15000	15000	
Vedligeholdelse af Internetforbindelse	2000	287	2000	2000	2000	
I alt	463008	342147	373670	389010	385010	
Skyldige omkostninger 31. dec 2008		16772				
Resultat for året	-146595,6	358,4	-24229	-39569	-35569	
Egenkapital den 1. januar	133387	111587	111710	110000	110000	Afventer revisor
Resultat	-146595,6	358,4	-24229	-39569	-35569	
Egenkapital den 31. december	-13208,6	111945,4	87481	70431	74431	Afventer revisor
Fond						
Fond den 1. januar	185482	234418	283354	277590	277590	
Indbetalinger til Fond	48936	48936	48936	48936	48936	
Reparation af skorstene 2009			54700			
Fond den 31. december	234418	283354	277590	326526	326526	Afventer revisor
Ejerforeningens samlede formue pr. 31. december	221209,4	395299,4	365071	396957	400957	Afventer revisor
Driftsudgifter						
Rengøring	2008	2008	2009	2010	2010	
Rengøring	50000	43612	45000	45000	45000	
Rensning af varmtvandsbeholder	7000	5220	6000	6000	6000	
Varmtvandsbeholder: ny temperatur og ventil	11500	14628	0	0	0	
Brunata varmeregnskab	14000	4763	6000	6000	6000	
Vandforbrug	64000	50822	65000	65000	65000	
El-forbrug i ejendom	11000	8649	10000	10000	10000	
Diverse vedligeholdelse (el + vand + låsesmed + VVS + arb. dag)	10000	25017	10000	10000	10000	
Sum	169508	154719	144009	144010	144010	
Vedligeholdelsesudgifter						
Skorstene	50000	0	0	0	0	
Mansardtag: gårdside udskiftning af skiferplader + nye nedløbsrør	8000	54166				
Mansardtag mod facade (inddækninger): reparation af zinkkant	10000	0				
Loft: udbedring af tag til hindring af vandskader	5000	0				
Kælder: forebyggelse af fugtskader	30000	0	40000	20000	20000	
Udskiftning af lysautomatik på for- og bagtrapper			8661			
Facade mod gade: maling op til 1. sal	5000	6956				
Maling: Udbedring af skader på vægge på for- og bagtrapper				5000	5000	
Fornylse af energi-rapport				14000	0	
Omkodning af låse i postkasser				5000	0	
Tilskud til vandmålere				40000	55000	
Sum	108000	61122	48661	84000	80000	