

**Referat fra ekstraordinær generalforsamling om vedligeholdelse af vinduer
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43.
Onsdag den 2. september 2015 kl. 19.00**

DAGSORDEN FOR DEN EKSTRAORDINÆRE GENERALFORSAMLING

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af referat fra ordinær generalforsamling den 8. april 2015
4. Diskussion om plan og betalingsmodel for renovering af vinduerne, efterfulgt af afstemning. Der skal stemmes om følgende forslag (se bilag):
Forslag 1: E/F's fond betaler ¼ af udgiften og ejer betaler ¾ af udgifterne.
Forslag 2: E/F's fond betaler ½ af udgiften og ejer betaler ½ af udgifterne.
Forslag 3: E/F's fond betaler et fast tilskud på kr. 25.000 pr. lejlighed og ejer betaler den resterende del.
Forslag 4: Jeg stemmer imod de foreslåede finansieringsmuligheder.
5. Vedtagelse af budget for 2015, inklusiv evt. justering af anvendelse af fondsmidlerne. Budget for 2015 blev ikke vedtaget på den ordinære generalforsamling.
6. Eventuelt

Bilag vedlagt indkaldelsen: Udkast til vinduesrenovering (side 4) samt budget for 2015 (side 5 og 6)
19 lejligheder var fremmødt eller havde sendt fuldmagt til afstemning.

Ad. 1. Valg af dirigent

Niels Jørgensen blev valgt som dirigent.

Ad. 2. Valg af referent

Helle Birch Schmidt blev valgt som referent.

Ad. 3. Godkendelse af referat fra ordinær generalforsamling den 8. april 2015.

Niels Jørgensen redegjorde indledningsvis for forløbet under generalforsamlingen. Gennemgangen af budgettet blev midlertidigt afbrudt for at evt. udgifter til vedligeholdelse af vinduerne på gårdsiden kunne inkluderes. Der blev imidlertid ikke opnået enighed om en plan for vedligeholdelse af vinduerne, og efter diskussionen blev generalforsamlingen opløst uden at et budget for 2015 var vedtaget.

Desuden gjorde Niels Jørgensen opmærksom på, at formuleringen i referatet om forslag vedrørende lyslederfiber var misvisende.

John Farr bemærkede, at referatet i henhold til vedtægterne er godkendt med underskrift af dirigent og formanden for bestyrelsen og således ikke skal godkendes af generalforsamlingen.

Det blev besluttet at præcisere formuleringen omkring lyslederfiber i dette referat, således at referatet fra mødet den 8. april 2015 fremstår som følgende:

Forslaget fra Niels Jørgensen om at ejerforeningen skulle betale for installation af lyslederfiber blev ikke vedtaget.

Ad. 4. Diskussion om plan og betalingsmodel for reovering af vinduerne, efterfulgt af afstemning.

Indledningsvis redegjorde Niels Jørgensen og Ove Hedegaard for vinduesgruppens arbejde, hvor der er indhentet tilbud fra en snedker og en maler, som Ove Hedegaard og ejerforeningen tidligere har haft gode erfaringer med. Herefter kom der bemærkninger i forhold til eventuelt behov for at indhente yderligere tilbud, i forhold til spørgsmålet om sikkerhed ved udførelse af arbejdet med sele, samt i forhold til vedligeholdelse af de resterende vinduer og øvrige vedligeholdelsesbehov i ejendommen.

Derefter blev de 4 forskellige forslag præsenteret og drøftet, herunder vedtægternes regler.

Det fremgår af vedtægternes § 7, at forsvarlig udvendig vedligeholdelse foranstalles af ejendommen. Det følger endvidere af § 11, stk. 4, at beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele kræver 2/3 flertal.

Det medfører, at de 3 modeller i forslag 1-3, hvor ejeren selv skal betale dele af udgiften til den udvendige vedligeholdelse af vinduerne kræver 2/3 flertal.

Det blev derfor bemærket, at i tilfælde af at der ikke er et tilstrækkeligt antal stemmer til forslag 1-3, vil de foreslåede finansieringsmodeller ikke kunne vedtages, hvorefter konsekvensen vil være at følge vedtægternes udgangspunkt, som er at den udvendige vedligeholdelse af ejendommen skal foretages af ejendommen.

Drøftelserne afsluttede med tilkendegivelser af, at der var tillid til de forespurgte håndværkere, samt at snedkeren skulle komme med endelige vurderinger af vinduerne inden en aftale med ham om udførelse af arbejdet.

Herefter blev der foretaget afstemning i forhold til forslagene. Resultatet af afstemningen blev, at ingen af de 4 forslag opnåede 2/3 flertal.

På baggrund af afstemningen kunne det derfor konkluderes, at der ikke var et tilstrækkeligt antal stemmer til at fravige vedtægternes regler om, at ejendommen skal foranstalte den udvendige vedligeholdelse af vinduerne.

Det blev derefter besluttet, at det presserende arbejde med at vedligeholde de vinduer, der trænger mest, skal igangsættes ved anvendelse af ejendommens fondsmidler.

Det blev samtidig besluttet, at der på næste ordinære generalforsamling i foråret 2016 skal fastsættes en plan for vedligeholdelse af de øvrige vinduer i ejendommen samt øvrige vedligeholdelsesbehov.

Ad. 5. Vedtagelse af budget for 2015, inklusiv evt. justering af anvendelse af fondsmidlerne. Budget for 2015 blev ikke vedtaget på den ordinære generalforsamling

Det tidligere fremsendte budget blev godkendt med den justering, at arbejdsgruppen kan indgå aftale om vedligeholdelse af de mest trængende vinduer for et beløb op til 200.000 kr. Det er inden for fondsmidlernes ramme, ligesom der fortsat henstår midler til uforudsete udgifter i 2015.

Ad. 6. Evt.

På grund af fraflytning er der opstået et aktuelt behov for nye personer til bestyrelsesarbejdet. Det blev besluttet, at Julie Hübertz og Helle Birch Schmidt deltager i bestyrelsens arbejde som observatører, inden de opstiller til bestyrelsen ved generalforsamlingen i 2016.



Dirigent Niels Jørgensen



Referent Helle Birch Schmidt

	Antal vinduer			Snedker	Maling	Snedker + maler									
	3-fag	2-fag	1-fag												
									Ejer 3/4	E/F 1/4	Ejer 1/2	E/F 1/2	Ejer	E/F 25.000	
W 41 4 tv	1	2		20.050,00	25.062,50	4.800,00	6.000,00	31.062,50	23.296,88	7.765,63	15.531,25	15.531,25	6.062,50	25.000,00	
W 41 3 tv	2	1	1	36.000,00	45.000,00	6.300,00	7.875,00	52.875,00	39.656,25	13.218,75	26.437,50	26.437,50	27.875,00	25.000,00	
W 41 2 tv	2	1	1	21.600,00	27.000,00	6.300,00	7.875,00	34.875,00	26.156,25	8.718,75	17.437,50	17.437,50	9.875,00	25.000,00	
W 43 4 th	1	1		5.400,00	6.750,00	3.300,00	4.125,00	10.875,00	8.156,25	2.718,75	5.437,50	5.437,50		10.875,00	
W 43 3 th	1	1		15.300,00	19.125,00	3.300,00	4.125,00	23.250,00	17.437,50	5.812,50	11.625,00	11.625,00		23.250,00	
					122.937,50		30.000,00	152.937,50	114.703,13	38.234,38	76.468,75	76.468,75	43.812,50	109.125,00	
	3-fag*	2-fag	1-fag												
Maling excl. moms	1.800,00	1.500,00	1.200,00												
Maling incl. moms	2.250,00	1.875,00	1.500,00												
	*Maler har kun opgivet pris på et 3-fags vindue														
	Pris for 1- og 2- fags vindue er estimat														

Ejerforeningen Willemoesgade 41-43: Realiseret regnskab for 2014 og vedtaget budget for 2015					Side 1
	Budget 2013	Realiseret 2013	Budget 2014	Realiseret 2014	Budget 2015
Indtægter					
Ordinært medlemsbidrag	335.141	335.141	335.141	335.141	335.141
Huslejeindtægt	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Indtægter (incl. modregning af udlæg til internet)	2.000	10.419	2.000	3.207	9.292
Indtægter i alt	341.341	349.760	341.341	342.548	348.633
Reserve fra tagreparation	352.570	352.570	352.570	17.607	0
Indtægt incl. reserve fra tagreparation	693.911	702.330	693.911	360.155	
Bidrag til Fond	48.936	48.936	48.936	48.936	48.936
Udgifter					
Skatter og renovationsafgifter	75.000	76.418	77.500	74.959	77.500
Driftsudgifter (se specifikation til højre)	89.000	79.986	83.500	90.678	83.500
Vedligeholdelsesudgifter (se specifikation til højre)	52.500	60.605	133.000	105.277	80.000
Uforudsete udgifter ud over driftsudgifter	10.000	1.767	5.000	0	5.000
Administration (best. 10.000 + kasserer 7.500 + diverse)	25.000	17.476	25.000	18.062	25.000
Forsikring	35.000	31.451	34.000	32.614	35.000
Bidrag til gårdlavet HoLiWi	20.000	19.988	21.000	19.988	21.000
Revision	20.000	19.375	20.000	19.125	20.000
Vedligeholdelse af Internetforbindelse / udlæg 2014	2.000	0	2.000	7.292	0
Arkitekthonorar	0	0	12.000	19.737	0
Udgifter i alt	328.500	307.066	413.000	387.732	347.000
Skyldige omkostninger 31. dec					
Resultat for året (udgifter - indtægter)	12.841	42.694	-71.659	-45.184	1.633
Resultat for året incl. reserve fra tag (udgifter - indtægter)	365.411	395.264	280.911	-27.577	
Egenkapital den 1. januar	197.406	197.406	240.100	236.033	208.456
Resultat	12.841	42.694	-71.659	-45.184	1.633
Egenkapital den 31. december	210.247	240.100	168.441	190.849	210.089
Overførsel af reserve fra tagreparation					17.607
Egenkapital den 31. december	562.817	592.670	521.011	208.456	227.696

					Side 2
	Budget 2013	Realiseret 2013	Budget 2014	Realiseret 2014	Budget 2015
Fond					
Fond den 1. januar	331.141	331.141	275.170	275.170	323.566
Indbetalinger til Fond	48.936	48.396	48.396	48.396	48.396
Reparation af tag og skorsten	0	0	0	0	0
Reparation af vinduespartier mv. efter vandskader	114.367	104.367	0	0	0
Fond den 31. december	265.710	275.170	323.566	323.566	371.962
E/F's samlede formue pr. 31. dec. (egenkapital + fond)	475.957	515.270	492.007	514.415	582.051
E/F's formue pr. 31. dec. incl. reserve fra tagreparation	828.527	867.840	844.577	532.022	599.658
Driftsudgifter					
Rengøring	55.000	56.028	55.000	64.097	55.000
Rensning af varmtvandsbeholder	7.000	3.567	6.000	6.809	6.000
Brunata varmeregnskab	15.000	15.678	17.500	15.141	17.500
El-forbrug i ejendom	12.000	4.713	5.000	4.631	5.000
Driftsudgifter i alt	89.000	79.986	83.500	90.678	83.500
Vedligeholdelsesudgifter					
Kælder: forebyggelse af fugtskader/borebiller	10.000	0	50.000	32.500	25.000
Facade mod gade: maling op til 1. sal	2.500	0	1.000	0	0
Diverse vedligeholdelse (VVS+låse+glas+kloak+el)	30.000	49.185	40.000	47.085	40.000
Maling: Udbedring af skader på for- og bagtrapper	0	0	10.000	0	10.000
Malerrep. af opgange efter tagrenovering /W 43 1 tv	10.000	3.500	0	0	0
Arbejdsweekend + planter	0	7.920	2.000	691	5.000
Reparation af vinduer	0	0	30.000	25.001	0
Vedligeholdelsesudgifter i alt	52.500	60.605	133.000	105.277	80.000
Tagreparation og vedligeholdelsesplan 2011					
Honorar Topsøe Jensen	0	4.066	11.494	19.737	0
Arkitekthonorar					0
Sum	0	4.066	11.494	19.737	0