

Referat fra ordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43
Torsdag den 10. april 2008 kl. 19.00

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2007.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2007 til godkendelse
4. Forelæggelse af budget for 2008 til godkendelse
 - og herunder godkendelse af fællesudgifternes forhøjelse pr. 1. juli 2008 og orientering om fremtidig betalingsmåde via betalingservice eller bankoverførsel samt pålæg af gebyr ved anden betalingsmåde, eksempelvis via girokort.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Altan- og vinduesansøgning fra W43, 2. th.
 - Valg af farve
 - Skal fremtidige vinduer/franske altaner på gårdsiden være (a) hvide eller (b) blå, som de oprindelige vinduer, og hvis blå, skal det også gælde de nuværende hvide?
 - Valg af udseende
 - Kan de opsatte altanløsninger hos W43, 2. th. på gade- og gårdsiden godkendes? Hvis nej, kan det så godkendes, hvis (a) altanløsningen på gadesiden gøres tilsvarende den eksisterende hos W43, 2. tv., og hvis (b) altanløsningerne på gårdsiden gøres tilsvarende den eksisterende hos W43, 3. tv?
 - Både ved (a) og (b) skal tegninger og beskrivelser forelægges bestyrelsen til godkendelse, jf. vedtægterne, og ligeledes skal kommunen give tilladelse, jf. byggelovgivningen.
7. TV-antenne
 - Fra sommeren 2009 kan der som følge af digitalisering ikke længere modtages TV-signaler via ejerforeningens fællesantenne, hvorfor det foreslås, at TV-antennen opgraderes til modtagelse af digitale signaler, og at udgiften hertil på ca. kr. 10.000 deles ligeligt mellem brugerne (ca. 5 lejligheder) og ejerforeningen.
8. Indkomne forslag.
 - Ingen.
9. Eventuelt.
 - Orientering om bestyrelsens opdatering af ordensreglerne (velkomstpjecen), og herunder gennemgang af de væsentligste ændringer.
 - Orientering om fælles arbejdsdage og pålæg af gebyr ved udeblivelse.

Bilag

- Årsregnskab for 2007 samt budget for 2008.
- Oversigtsskema over fællesudgifternes forhøjelse pr. 1. juli 2008.
- Notat om altan- og vinduesansøgning fra W43, 2. th.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsens formand, Sigurd Slot Jacobsen, blev valgt til dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Birgit Olsen blev valgt til referent. Til generalforsamlingen var 14 personer mødt op, repræsenterende 12 lejligheder, se side 8.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2007

Sigurd Slot Jacobsen redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forgangne år. Årsberetningen er vedlagt til referatet, se side 6 og 7.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2007 til godkendelse

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2007. Regnskabet var uddelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Vedligeholdelsesudgifterne for 2007 havde været dobbelt så store som budgetteret, idet der bl.a. var blevet udført malerarbejde på for- og bagtrapper, på sokkel langs facaden og på dørpartier, ligesom der havde været uforudset vvs-arbejde på rør og tag. Endvidere havde el- og vandforbruget og udgifterne til rengøringen af trapperne været større end forventet. Det blev oplyst, at aftalen med rengøringsselskabet var ændret, således at rengøringen i sommerperioden kun finder sted hver anden uge.

Resultatet (indtægter modregnet udgifter) for 2007 var negativt (-21.800 kr.), hvilket var forudset i budgettet for 2007, men resultatet var dog bedre end forventet. Ejerforeningens egenkapital var mindre (111.587 kr.) end bestyrelsen havde estimeret (137.944 kr.) ifølge budgettet. Forskellen skyldes især en misforståelse mellem revisor og bestyrelsen under udarbejdelsen af regnskabet for 2006. Bestyrelsen havde ønsket, at beløbet blev dækket af ejendommens fond, men revisoren havde placeret beløbet under almindelig vedligeholdelse. Forskellen har dog ingen praktisk betydning for ejerforeningens økonomi.

John Farr bemærkede en fejl i årsresultatet, idet revisors regnskab (side 6) viste et resultat på -21.800 kr., mens årsresultatet ifølge Niels Jørgensens opgørelse var -12.549 kr. Forskellen skyldes en ændret opgørelse af ejendommens forsikring. Det omdelte regnskab tilrettes og vedlægges referatet.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt med ovennævnte korrektion.

4. Forelæggelse af budget for 2008 til godkendelse

Niels Jørgensen gennemgik og kommenterede budgettet for 2008. I forhold til 2007 rummer budgettet for 2008 større udgifter til forskellige vedligeholdelsesopgaver, herunder udskiftning af termostat til styring af temperaturen på varmtvandsbeholderen, til småreparationer af tag og skorstene, samt til undersøgelse af fugtforhold i kælderen. De øgede vedligeholdelsesudgifter betyder, at resultatet for 2008 forventes at blive -103.723,18 kr., hvilket vil resultere i en egenkapital på 17.114,82 kr. ved årets afslutning.

Fællesudgifterne i ejendommen har været uændret i mere end 10 år, og bestyrelsen havde foreslået en forhøjelse af fællesudgifterne med 20% fra den 1. juli 2008. Der var enighed om at godkende forhøjelsen.

Der var en kort drøftelse om, hvorvidt man fremover ved større arbejder ville foretrække en ekstraordinær engangsbetaling til ejerforeningen eller en løbende betaling over fællesudgifterne. Flertallet foretrak en løbende betaling, og stemningen på generalforsamlingen viste, at der kan være interesse for at forhøje fællesudgifterne yderligere til næste år og igen i årene efter.

Mht. betaling af fællesudgifterne indskærpede Niels Jørgensen, at alle enten betaler via betalingservice eller via bankoverførsel for at undgå ekstra administration. Ejerforeningens kononummer er 3121 - 9675396. Ved betaling på anden måde, som f.eks. via girokort, vil bestyrelsen opkræve et månedligt gebyr.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Frem til generalforsamlingen bestod bestyrelsen af Sigurd Slot Jacobsen, Kate Nielsen, Niels Jørgensen og Klavs Markvard Pedersen. Kate Nielsen ønskede ikke genvalg til bestyrelsen. Kate Nielsen blev takket for sin indsats og særligt for hendes store engagement ifm. arbejdsdage, som hun også har lovet at fortsætte med at være tovholder på. Som nyt medlem blev Birgit Olsen valgt. Øvrige medlemmer blev genvalgt. Den nye bestyrelse udgøres herefter af Sigurd Slot Jacobsen, Niels Jørgensen, Klavs Markvard Pedersen og Birgit Olsen.

6. Altan- og vinduesansøgning fra W43, 2. th.

Bestyrelsen havde på forhånd udsendt et bilag med en kortfattet beskrivelse af problematikken og hændelsesforløbet ifm. altan- og vinduesansøgningen fra W43, 2. th. Dette er vedlagt til referatet.

Bestyrelsens formand, Sigurd Slot Jacobsen, indledte med at fortælle, at sagen havde været behandlet på to bestyrelsesmøder, og at bestyrelsen ikke havde givet tilladelse til de to udførte løsninger. Bestyrelsen har ifølge vedtægterne bemyndigelse til selv at træffe afgørelse, men havde alligevel valgt at tage sagen op på generalforsamlingen, idet problematikken syntes at have mere almen og principiel betydning.

Sigurd Slot Jacobsen gav ordet til Arne Hübertz, der repræsenterede sine to døtre, Julie og Sophie. Arne Hübertz fortalte, at han ikke havde været bekendt med, at der skulle søges godkendelse hos kommunen, og at bestyrelsen ikke på noget tidspunkt havde nævnt noget herom. Samtidig nævnte Arne, at han havde handlet i god tro og flere gange spurgt bestyrelsen om en kodeks for udseende m.v., men havde fået at vide, at en sådan kodeks ikke fandtes. Arne så valget af dobbeltdørene som en forbedring, da det ifølge Arne ville gøre det mere funktionelt at benytte altanen. Arne afsluttede med at bemærke, at bestyrelsen havde været længe om at reagere på de konkrete løsninger, og at han selv havde foretaget en meget stor investering i forbedring af lejligheden, og herunder i dens altaner og vinduer.

Der var flere, der udtrykte forundring over, at Arne Hübertz havde iværksat byggeriet uden forudgående tilladelse fra kommunen, og flere var af den holdning, at løsninger på for- og bagsiden afveg markant fra det eksisterende udseende hos henholdsvis W43, 2. tv. og W43, 3. tv.

Mht. farvevalget (hvidt eller blå) havde Arne Hübertz allerede accepteret at male iht. generalforsamlingens beslutning.

Klavs Pedersen bemærkede, at det var ærgerligt, at man ikke havde kommunens afgørelse. Ligeledes nævnte Klavs, at ejendommens vedtægter er meget klare i denne henseende, jf. § 9.

Sigurd Slot Jacobsen fastholdt, at man i bestyrelsen gentagne gange havde indskærpet, at man dels skulle forelægges tegninger/beskrivelser til forudgående godkendelse, og man dels skulle forelægges kommunens forudgående tilladelse, og at ingen af delene var iagttaget. Derudover havde bestyrelsen reageret umiddelbart efter udførelsen.

Efter meningsudvekslingen var generalforsamlingen klar til at stemme om valg af farve. Skal fremtidige vinduer/franske altaner på gårdsiden være (a) hvide eller (b) blå, som de oprindelige vinduer, og hvis blå, skal det også gælde de nuværende hvide?

3 stemte for blå og 9 stemte for hvide vinduer. Der blev ikke truffet nærmere aftale om hvilken hvid farve, men farvekoden 9010 blev nævnt. Den er anvendt hos W43, 3. tv. og W43, 2. th., men ikke hos de øvrige lejligheder i gården.

Derefter var generalforsamlingen klar til at stemme om valg af udseende. Kan de opsatte altanløsninger hos W43, 2. th. på gade- og gårdsiden godkendes?

Her stemte 1 for og 11 imod, og således kunne generalforsamlingen ikke godkende de udførte altan- og vinduesløsninger.

Hvis nej, kan det så godkendes, hvis (a) altanløsningen på gadesiden gøres tilsvarende den eksisterende hos W43, 2. tv., og hvis (b) altanløsningerne på gårdsiden gøres tilsvarende den eksisterende hos W43, 3.tv? Både ved (a) og (b) skal tegninger og beskrivelser forelægges bestyrelsen til forudgående godkendelse, jf. vedtægterne, og ligeledes skal kommunen give forudgående tilladelse, jf. byggelovgivningen.

Her stemte 10 for, 1 imod og 1 valgte ikke at afgive stemme, og således kunne generalforsamlingen med de angivne forbehold om forudgående tilladelser godkende altan- og vinduesløsninger hos W43, 2. th., hvis de i udseende bliver tilsvarende det eksisterende.

Uden at kunne blive helt konkret, synes retningslinjen at være, at jo mere det nye vil ligne det eksisterende, desto større chance er der for at opnå bestyrelsens (og generalforsamlingens) godkendelse.

Nicolai Sestofs og Lene Schuldt Jensen foreslog, at man enedes om en kodeks for vinduesstørrelse m.v., hvilket bestyrelsen tilkendegav at ville arbejde videre på.

7. TV-antenne

Niels Jørgensen fremlagde forslaget om at få ejerforeningens TV-antenne opgraderet til modtagelse af digitale signaler, da det fra sommeren 2009 ikke længere vil være muligt at modtage de nuværende analoge signaler. Antennen kan i øjeblikket modtage 3 danske og 3 svenske kanaler. De svenske kanaler kan allerede nu ses i fin digital kvalitet med antennen, mens det digitale signal fra de danske stationer er for svagt. Det skønnes, at der er 5 brugere af ejerforeningens antenne.

Der var diskussion om, hvorvidt ejerforeningen skulle betale for disse lejligheders brug af antennen. Udgiften til en opgradering af antennen var anslået til 10.000 kr. Der blev udtrykt ønske om som alternativ at undersøge mulighederne for en fælles hybridpakke. Nicolai Sestoft vil følge op og indhente tilbud på en fælles hybridpakke.

John Farr spurgte til mulighederne for at få fælles telefon og internet i ejendommen, hvilket Nicolai Sestoft også vil undersøge nærmere.

Sigurd Slot Jacobsen afsluttede dette punkt med at oplyse, at bestyrelsen ville kunne indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til afstemning om valg af hybridpakke m.v., så snart der måtte foreligge noget brugbart af undersøgelserne.

8. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

9. Eventuelt

Sigurd Slot Jacobsen gav en orientering om bestyrelsens opdatering af ordensreglerne (velkomstpjecen) og nævnte nogle af de væsentligste ændringer, herunder ajourføring af renovationsafsnittet, tydeliggørelse af brandbekendtgørelsen, indskrænkning af tilladte støjtidspunkter og ”tilladte” betalingsmåder ved betaling af fællesudgifter. Generalforsamlingen gav opbakning til disse justeringer. Ordensreglerne vil blive lagt ud på ejerforeningens hjemmeside umiddelbart efter opdateringen, men vil også blive omdelt til alle medlemmer af ejerforeningen.

Sigurd Slot Jacobsen oplyste, at fremmødet ved ejerforeningens årlige arbejdsdag i 2007 havde været beskedent, og derfor havde bestyrelsen besluttet at gøre alvor af at opkræve det vedtægtshjemlede gebyr på 300 kr. for udeblivelse. Dog vil man naturligvis kunne udføre opgaver på andre tidspunkter, såfremt man måtte være forhindret på den fælles arbejdsdag. Der var enighed om at lægge en arbejdsdag medio september.

Endvidere opfordrede Sigurd Slot Jacobsen alle til at udvise større påpasselighed over for ejendommens for- og bagtrapper i forbindelse med byggearbejder og flytninger, samt henstillede til en hurtigere oprydning, rengøring og eventuel udbedring af opståede skader på trapper og vægge i opgangene. Hvis beboerne ikke lever op til kravene om oprydning, rengøring og udbedring, vil bestyrelsen lade arbejdet udføre på ejerens regning. Ved henlæggelse af effekter på fællesområderne måtte man i øvrigt forvente, at effekterne ville blive fjernet uvarslet, medmindre anden aftale var indgået med bestyrelsen.

Niels Jørgensen oplyste, at Post Danmark med udgangen af 2009 kræver, at der i alle opgange bliver opsat postkasser i stueetagen, da posten ikke længere vil blive leveret til hver enkelt lejlighed.

Endelig nævnte Niels Jørgensen, at man skal huske at male vinduerne ud mod gaden på indersiden for at undgå afskalning udvendigt.

Generalforsamlingen blev hævet med tak for god ro og orden.

14. april 2008

Birgit Olsen

FORMANDENS BERETNING

Generalforsamlingen den 10. april 2008

Bestyrelsens sammensætning og arbejde

I det forgangne år har bestyrelsen foruden mig selv bestået af Kate (næstformand), Niels (kasserer) og Klavs, og året har været præget af meget alsidigt bestyrelsesarbejde, herunder

- opfølgning på ejendommens forsikring (Codan), hvor vi har opnået flere dækninger til en billigere præmie, og efterfølgende har vi indhentet nyt tilbud hos Tryg til en endnu billigere præmie, men da dækningen ikke kunne omfatte retshjælp, har vi takket nej til Tryg,
- opfølgning på ejendommens bank (Nykredit), hvor vi har opnået en bedre forrentning,
- opfølgning på ejendommens rengøring (CCS Skandisan), som vi på den ene side er tilfreds med, men den anden side også finder temmelig dyr, hvorfor vi har indgået aftale om mindre rengøring i sommerperioden – hver anden uge, frem for hver uge (1. april – 30. september),
- drøftelser og behandling af ansøgninger fra beboere om henholdsvis udlejning til erhverv og ændring/opsætning af vinduer og altaner/franske altaner (se nedenfor),
- drøftelser om langtidsplaner for fremtidige større vedligeholdelsesarbejder, hvorunder vi for eksempel har iværksat en undersøgelse af ejendommens fugttilstand, som endnu ikke er afsluttet, men dog allerede har bibragt den forståelse, at ejendommen er i en god forfatning sammenholdt med tilsvarende ejendomme,
- drøftelser om løbende vedligeholdelses- og udbedringsarbejder (se nedenfor),
- drøftelser om ejerforeningens ordensregler (velkomstpjecen),
- drøftelser om forhøjelse af fællesudgifterne og betalingsmåden,
- drøftelser om ejendommens varmtvandsanlæg, hvilket har resulteret i en temperaturstigning, og
- drøftelser om ”småtterier” som for eksempel fordeling af kælder- og loftsrum, problemer med gratisaviserne (24timer) og problemer med ejendommens mail-forbindelse.

Udført håndværksarbejde

Maler Anders Holm har pletmalet for ”stødskafer” på for- og bagtrapperne, og han har også malet hoveddørspartierne og ejendommens sokkel. Bestyrelsen har slået løst puds af på gårdsidens murværk med henblik på senere maling – måske – i forbindelse med en arbejdsdag. De frem-mødte på årets arbejdsdag har særligt bidraget med oprydningsarbejde, Klavs har fjernet graffiti-hærværk på facaden, og ejendommens vvs-mand Per Rovelt har ”lappet” på indvendige rør, udskiftet enkelte tagplader, tætnet mellem flere tagplader, repareret tagrender og opsat nye nedløbsrør.

Arbejdsdag

Der har været afholdt arbejdsdag den 8. september 2007, og fremmødet var mere beskedent end det foregående år, hvilket har givet bestyrelsen anledning til at indskærpe gebyrbestemmelsen i

vedtægterne, således at man fremover må forvente at blive pålagt kr. 300 ved manglende deltagelse. De fremmødte havde imidlertid en hyggelig dag, hvor der blev arbejdet effektivt. En særlig stor tak skal lyde til Kate, som igen i år har været den store primus motor i arrangementet, og heldigvis har Kate – som ikke genopstiller til bestyrelsen – takket ja til også at være drivkraften ved fremtidige arbejdsarrangementer.

Opsang!!!

På arbejdsdagen har vi fået fjernet en masse effekter, som var hensat på fællesarealerne, men allerede kort tid efter har erfaringen været, at der er blevet hensat ”nye” effekter, og det gælder særligt på bagtrapperne og i kælderen. Sådanne hensatte effekter må man forvente vil blive bortskaffet uden varsel, medmindre man forinden har indgået aftale med bestyrelsen om hensættelse for en kortere periode.

Udlejning til erhverv

Bestyrelsen har behandlet en ansøgning fra en beboer vedrørende udlejning til erhverv, hvilket ifølge vedtægterne kræver bestyrelsens – foruden kommunens – samtykke. Konkret har ansøgningen gået på etablering af en ”sundhedsklinik med kropsbehandling, kranio-sakral behandling samt akupunktur m.v.” Bestyrelsen har givet afslag med den primære begrundelse, at erhvervsudøvelsen forventeligt ville ændre på ”beboelsesindtrykket”. Flere delbegrundelser er givet i afslaget, som beboeren har accepteret.

Vindues- og altanløsninger

Bestyrelsen har behandlet to forespørgsler/ansøgninger om dette, hvilket også ifølge vedtægterne kræver bestyrelsens – foruden kommunens – samtykke. Først fra en potentiel køber til en lejlighed i W43 om opsætning af en fritstående altan på gårdsiden, og dernæst fra W43, 2. th. om ændring af eksisterende altan på gadesiden og opsætning af to franske altaner på gårdsiden. Til det første har bestyrelsen givet afslag, og til det andet har bestyrelsen ligeledes givet afslag, hvilket uddybende vil blive behandlet senere på denne generalforsamling som et selvstændigt punkt.

Tilladelse til udlejning

Bestyrelsen har i henhold til vedtægterne givet tilladelse til to lejlighedsejeres udlejning af deres respektive lejligheder, og begge lejligheder er udlejet til beboelse.

Nye beboere

Vi har i årets løb fået nye beboere i W41, 3. tv. (lejer), W41, 4. th. (lejer), W43, 2. tv. (deltog også ved sidste års generalforsamling), W43, 2. th. og W43, 4. th. Velkommen til jer alle!

Sigurd Slot Jacobsen
E/F-formand

Deltagerne i generalforsamlingen 2008

Navn	Adresse
Birgit Olsen	W41, st. tv.
Eva Barfod	W41, st. th.
Sigurd Slot Jacobsen	W41, 3. th.
Hanne og Klavs Markvard	W 43, st. th.
Mette Ernst	W43, 1. th.
Annett Beyer og Nicolai Sestoft	W 43, 1. th.
Svend Risom	W 43, 2. tv.
Arne Hübertz	W 43, 2. th.
John Farr	W 43, 3. tv.
Gert Olsen	W 43, 3. th.
Niels Jørgensen	W 43, 4. tv.
Lene Schuldt Jensen	W 43, 4. th.

**Ejerforeningen Willemoesgade 41 – 43:
Budget og realiseret regnskab for 2007, samt vedtaget budget for 2008**

	Budgetforslag 2007	Realiseret 2007	Budgetforslag 2008
Indtægter			
Ordinært medlemsbidrag (forhøjet med 20% fra 1.7.2008)	279.284,00	279.284,00	307.212,40
Huslejeindtægt	4.200,00	4.200,00	4.200,00
Renteindtægt	5.000,00	5.992,00	5.000,00
I alt	288.484,00	289.476,00	316.412,40
Bidrag til Fond	48.936,00	48.936,00	48.936,00
Udgifter			
Skatter og renovationsafgifter	70.000,00	61.551,00	70.000,00
Vandforbrugs	48.000,00	59.331,00	60.000,00
El-forbrug i ejendom	2.500,00	7.661,00	11.000,00
Vedligeholdelse (se specifikation nederst)	23.510,00	48.919,00	112.935,58
Administration (best. arbejde 10.000 + kassererhon. 6.000 + div. 2.000)	18.000,00	12.594,00	18.000,00
Forsikring	28.000,00	36.118,00	30.000,00
Bidrag til gårdlavet HoLiWi	9.500,00	12.500,00	11.700,00
Rengøring	42.000,00	49.603,00	50.000,00
Revision	15.000,00	14.375,00	15.000,00
Vedligeholdelse af internetforbindelse	2.000,00	0,00	2.000,00
Brunata varmeregnskab	14.000,00	8.624,00	9.500,00
Uforudsete udgifter	40.000,00		30.000,00
Trapperenovering (gulvarbejde; kun aktuelt for 2007)	10.000,00		
Sum	322.510,00	311.276,00	420.135,58
Resultat for året	-34.026,00	-21.800,00	-103.723,18
Egenkapital den 1. januar	171.970,00	133.387,00	120.838,00
Resultat	-34.026,00	-21.800,00	-103.723,18
Egenkapital den 31. december	137.944,00	111.587,00	17.114,82
Fond	136.601,00	185.482,00	234.418,00
Fond den 1. januar	48.936,00	48.936,00	48.936,00
Indbetalinger til Fond	185.537,00	234.418,00	283.354,00
Fond den 31. december			
Ejerforeningens samlede formue pr. 31. december	323.481,00	346.005,00	300.468,82
Vedligeholdelsesudgifter			
2007: Oppudsning af gårdfacade	7.000,00	7.000,00	
2007: Gulvarbejde på trapper + maling af sokkel og dørpartier	10.000,00	24.498,00	
2007: Uforudsete opgaver: VVS + elektriker + diverse materialer		10.904,00	
2007 og 2008 - er udført: Rensning af varmtvandsbeholder	6.510,00	6.517,00	3.237,45
2008 - er udført: Varmtvandsbeholder: ny temperator og ventil			10.616,25
2008 - er udført: Reparationer af tag omfattende:			19.081,88
(1) Mansardtag mod gård: udskiftning af skiferplader + nye nedløbsrør			
(2) Mansardtag mod facade (inddækninger): reparation af zinkkant			
(3) Loft: udbedring af tag til hindring af vandskader			
2008: Diverse vedligeholdelse (el + vand + låsesmed + VVS + arb. dag)			10.000,00
2008: Skorstene: murerarbejde incl. lift			40.000,00
2008: Kælder: forebyggelse af fugtskader			25.000,00
2008: Facade mod gade og gård: maling til arbejdsweekend			5.000,00
Sum	23.510,00	48.919,00	112.935,58

Månedlige fælles- og varmeudgifter til ejerforeningen fra den 1. juli 2008

Lejlighed nr.	Fordelingstal	Nuværende bidrag til ejerforening	Bidrag til ejerforening fra 1. juli 2008	Fond	Varme	I alt pr. måned fra 1. juli 2008
1	4,79	1.113,70	1.336,44	194,00	436,50	1.966,94
2	4,79	1.113,70	1.336,44	194,00	436,50	1.966,94
3	4,79	1.113,70	1.336,44	194,00	436,50	1.966,94
4	4,74	1.102,10	1.322,52	192,00	432,00	1.946,52
5	4,79	1.113,70	1.336,44	194,00	436,50	1.966,94
6	4,74	1.102,10	1.322,52	192,00	427,00	1.941,52
7	4,79	1.113,70	1.336,44	194,00	642,30	2.172,74
8	4,74	1.102,10	1.322,52	192,00	432,00	1.946,52
9	4,55	1.057,60	1.269,12	184,00	413,40	1.866,52
10	4,5	1.046,00	1.255,20	182,00	409,50	1.846,70
11	5,14	1.224,90	1.469,88	238,00	500,00	2.207,88
12	5,24	1.218,10	1.461,72	212,00	281,00	1.954,72
13	5,48	1.274,20	1.529,04	222,00	451,80	2.202,84
14	5,24	1.218,10	1.461,72	212,00	477,00	2.150,72
15	5,48	1.274,50	1.529,40	222,00	500,00	2.251,40
16	5,24	1.218,10	1.461,72	212,00	500,00	2.173,72
17	5,54	1.282,70	1.539,24	224,00	450,30	2.213,54
18	5,24	1.218,10	1.461,72	212,00	257,90	1.931,62
19	5,14	1.194,90	1.433,88	208,00	197,10	1.838,98
20	5,04	1.171,70	1.406,04	204,00	459,00	2.069,04
Sum	100,00	23.273,70	27.928,44	4.078,00	8.576,30	40.582,74

ALTAN- OG VINDUESANSØGNING FRA W43, 2. th.

Bilag til generalforsamlingen den 10. april 2008

Ansøgningen

W43, 2. th. har ansøgt om bestyrelsens tilladelse til udførelse af altan- og vinduesløsninger på gade- og gårdsiden. På gadesiden ønskes den oprindelige enkeltdør til altanen ændret til en dobbeltdør med palævinduer, og på gårdsiden ønskes to franske altaner opsat og ligeledes med palævinduer. De ansøgte altan- og vinduesløsninger kan besigtiges på facade- og gårdsiden, idet W43, 2. th. har opsat løsningerne, dog uden bestyrelsens og kommunens forudgående tilladelse.

Bestyrelsens afgørelse

Bestyrelsen har rettet henvendelse til W43, 2. th. umiddelbart efter konstateringen af opsætningen, og W43, 2. th. har efterfølgende ansøgt om bestyrelsens tilladelse. Ansøgningen har været behandlet på to bestyrelsesmøder med det udfald, at bestyrelsen ikke har givet tilladelse til de konkrete løsninger. Det er bestyrelsens opfattelse, at det ansøgte afviger for iøjnefaldende og negativt fra det oprindelige og eksisterende udseende, og at det ansøgte har karakter af individuelle løsninger, der mere skæmmer end forskønner helheden.

Hændelsesforløbet

Der er ikke enighed om hele forløbet i dialogen mellem W43, 2. th. og bestyrelsen.

W43, 2. er af den opfattelse, at bestyrelsen løbende har været bekendt med intentionerne via flere drøftelser med medlemmer af bestyrelsen, og herunder forevisning af et billede/tegning til et enkelt medlem, og at bestyrelsen er blevet forespurgt til et regelsæt for udseendet og har svaret nej til eksistensen af et sådant regelsæt. Det er også opfattelsen, at bestyrelsen har reageret sent og i øvrigt burde have tydeliggjort betingelsen om bestyrelsens og kommunens tilladelse, og derudover har W43, 2. th. henvist til andre vinduer i ejendommen, der ikke er ensartede.

Bestyrelsen anerkender, at der har været løbende drøftelser om intentionerne, og bestyrelsen har også udtalt sig positivt om ønsker til vindues- og (franske) altanløsninger, hvis det ønskede i udseende og nuance ville modsvare det eksisterende, men bestyrelsen har gentagne gange indskærpet, at man skulle forelægges tegninger/billeder til forudgående godkendelse, jf. vedtægterne, ligesom kommunen skulle give forudgående tilladelse, jf. byggelovgivningen. Bestyrelsen har reageret umiddelbart efter konstateringen af det udførte og har i øvrigt ageret i tillid til vedtægterne og byggelovgivningen samt kendskabet til, at vindues- og altanløsningerne hos W43, 2. th. er varetaget af en professionel (muremester m.v.).

Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen (Center for Byggeri) hos Københavns Kommune er gået ind i sagen og har besigtiget det udførte på gade- og gårdsiden. Besigtigelsen er fulgt op med to skrivelser, hvori løsningerne betragtes som væsentlige bygningsændringer, der kræver byggetilladelse, og W43, 2. th. er derfor blevet påbudt at sørge for lovliggørelse enten ved retablering eller via ansøgning om byggetilladelse til bibeholdelse af det udførte.