

Referat fra ordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43
Onsdag den 24. april 2013 kl. 19.30

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2012, herunder orientering om tagomlægning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 til godkendelse (Bilag 1).
4. Valg af revisor.
5. Forelæggelse af budget for 2013 til godkendelse (se bilag 2). Bestyrelsen foreslår uændret medlemsbidrag for så vidt angår den almindelige drift, jf. punkt 7.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Beslutning om vedligeholdelse af vinduer på gårdsiden (se bilag 3).
8. Indkomne forslag.
 - Ingen.
9. Eventuelt.
 - Afholdelse af arbejdsdag d. 2. juni 2013.

Bilag

Bilag 1: Årsregnskab for 2012.

Bilag 2: Budget for 2013.

Bilag 3: Forslag om istandsættelse af vinduerne på gårdsiden.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Thomas Kjær Nielsen blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Carina Nørmann Hougaard Sonne blev valgt til referent. Til generalforsamlingen var 13 lejligheder mødt op eller havde fremsendt fuldmagt.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning for 2012, herunder orientering om tagomlægning.

Formand John Farr redegjorde for bestyrelsens arbejde i det forgangne år. Birgit og Christian fik i denne forbindelse en kæmpe tak for deres store indsats ifm. tagomlægningen. Årsberetningen blev vedtaget, se vedhæftet referat.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 til godkendelse (se bilag 1).

Kasserer Niels Jørgensen gennemgik årsregnskabet for 2012, og nævnte bl.a.:

- At ejerforeningen har en stor post på indtægtssiden (352.570 kr.), som er indtil videre ”låst” ift. tagsagen. Entreprenøren har endnu ikke anlagt sag ved Voldgiftten. Ejerforeningen har dog en god sag, da vi har alt dokumenteret.
- At i alt 9 lejligheder har valgt at betale et fuldt beløb til ejerforeningen ifm. tagomlægningen, og at dette er forløbet planmæssigt. I denne forbindelse bliver der spurgt ind til evt. indfrielse af lån (pr. enkelt lejlighed). Dette burde godt kunne lade sig gøre, uden at det kommer til at påvirke de andre lånetagere. Hvis man ønsker oplysninger, kan man kontakte kasserer Niels Jørgensen for vejledning.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt, se vedhæftet bilag 1.

Ad 4. Valg af revisor.

Det statsautoriserede revisionsaktieselskab BDO blev genvalgt.

Ad 5. Forelæggelse af budget for 2013 til godkendelse (se bilag 2).

Kasserer Niels Jørgensen fremlagde budgettet for 2013. Der henvises til bilag 2.

Ejendommen har desværre fået fugt nogle steder i væggene i kælderen, og det blev overvejet, om der skulle sættes flere penge af på budgettet hertil end det nuværende beløb på 10.000 kr.

I denne forbindelse blev det også nævnt, at bagtrappen hos W41 også har en del fugt i muren ved indgangen, og at malingen her buler ret kraftigt ud op til stueplan. Andre nævnte ny maling/pletmaling af opgange. Der er i budgettet afsat et beløb til ”malerreparation af opgange efter tagrenovering” på 10.000 kr. Efter kort diskussion blev det valgt at beholde beløbet på 10.000 kr. Udbedring af fugtskaderne i kælderen udskydes til et senere tidspunkt.

Derudover var der en dialog omkring faldstammerne. Det blev nævnt, at i enkelte lejligheder forefindes faldstammer, som ikke længere er i god stand. Resultatet af diskussionen blev, at de faldstammer som har behov for tilsyn, løbende vil blive repareret.

I forhold til ovenstående istemte flere fremmødte dog, at vi burde sætte penge og kræfter på reparation af vinduerne på gårdsiden i stedet for.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget, dog med forbehold for at beholde beløb på 10.000 kr. til maling af opgangene.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen havde frem til generalforsamlingen bestået af John Farr, Niels O.G. Jørgensen, Klavs Markvard Pedersen, Mette & Thomas Kjær Nielsen (i fællesskab) samt Lene Schuldt Jensen og Christoffer Vissing som suppleanter.

Alle bestyrelsesmedlemmerne og suppleanter var villig til genvalg. Der var ikke andre kandidater. Den nuværende bestyrelse blev herefter enstemmigt genvalgt.

Ad 7. Beslutning om vedligeholdelse af vinduer på gårdsiden (se bilag 3).

Der henvises til udleveret skrivelse.

Det blev her diskuteret, hvorvidt vi selv kan udføre et kvalificeret stykke reparationsarbejde. Vinduesrammerne vil vi muligvis kunne selv reparere, hvorimod reparation af karmene vil det kræve professionel hjælp. Et andet element er, om folk har lyst og ressourcer til at deltage i et sådan projekt, og om det logistisk vil kunne lade sig gøre. Det blev også debatteret, om det skal være muligt at kunne betale sig fra at lave arbejdet selv.

Der var enighed om at projektet ikke kan udskydes længere.

En afstemning blev foretaget:

- 0 stemte for forslag 1.

- 1 stemte for forslag 2.
- 9 stemte for forslag 3.
- Én valgte ikke at stemme.

Der var ikke tilstrækkelige fremmødte til at forslag 3 kunne endeligt vedtages. Bestyrelsen vil herefter arbejde ud fra forslag 3 og nedsætte et udvalg/arbejdsgruppe til at udarbejde et detaljeret forslag, der vil kan præsenteres for en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 8. Indkomne forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

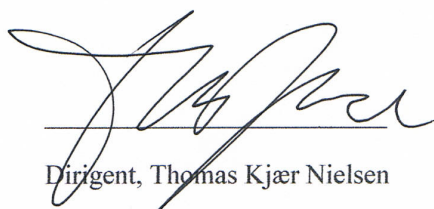
Ad 9. Eventuelt.

Bestyrelsen bekendtgjorde, at næste arbejdsdag ville blive søndag den 2. juni.

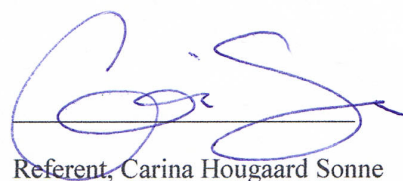
I denne forbindelse kom der forslag om, at man denne dag burde have fokus på vinduerne til gårdsiden og at tilstanden af vinduerne evt. kunne blive gennemgået denne dag. Dette vil den nye arbejdsgruppe se på.

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

Østerbro, den 13. maj 2013



Dirigent, Thomas Kjær Nielsen



Referent, Carina Hougaard Sonne

Deltagerne i generalforsamlingen 2013

Lejlighed	Ejere
W41, st.tv	Birgit Olsen
W41, st.th	Eva Barfod
W41, 2.th	Helle Birch Schmidt
W41, 3.th	Carina & René Hougaard Sonne
W41, 4.tv	Susanne Vissing (Christoffer Vissing)
W41, 4.th	Ove Hedegaard (Esben Hedegaard)
W43, st.th	Klavs & Hanne Markvard Pedersen
W43, 1.tv	Thomas Kjær Nielsen
W43, 2.th	Julie
W43, 3.tv	Kate & John Farr
W43, 3.th	Gert Olsen
W43, 4.tv	Niels O.G. Jørgensen
W43, 4.th	Lene Schuldt Jensen

ÅRSBERETNING

Generalforsamlingen den 24. april 2013

Bestyrelsens sammensætning

I det forgangne år har bestyrelsen bestået af John Farr (formand), Mette Ernst (næstformand), Niels Jørgensen (kasserer), og Klavs Petersen (bestyrelsesmedlem). Lene Jensen og Christoffer Vissing har været aktive suppleanter. Bestyrelsen har holdt 10 møder af ca. 1 times varighed pr gang. Bestyrelsens forretningsorden og referater fra bestyrelsesmøder kan ses på hjemmesiden www.willemoesgade41-43.dk.

Tagsagen

Christian har udarbejdet en særskilt redegørelse for status på tagsagen, men her fremdrages nogle enkelte punkter.

Der blev etableret en 'bygherregruppe' bestående af Christian Egidius Bendtsen, Birgit Olsen og John. Byggeherregruppen blev bemyndiget til at tage beslutninger om konkrete forhold inden for de besluttede rammer for omlægning af taget. I praksis har Birgit og specielt Christian udført et kæmpe arbejde med en overraskende vanskelig entreprenør i en overraskende vanskelig byggeproces.

Processen har været som sagt lang og vanskelig, måske specielt for beboere på 4. sal. Men vi har fået et flot tag med smukke skorstene. Der er fortsat nogle udeståender – nogle få utætte tagvinduer og indtrængende fygesne fra kip. Til efteråret skal der udføres 1-års gennemgang for at se om der er yderligere problemer.

Undervejs har vi været uenige med entreprenøren om istandsættelse af kvistene, mangelfuld overdækning, der har ført til nye vandskader, og skridende tidsplaner. Disse forhold har ført til, at vi tilbageholder en del af betalingen og entreprenøren har truet os med en voldgiftssag – dog uden at gøre alvor af det. Byggeregnskabet er derfor ikke endeligt opgjort, hvilke fører til at der optræder en 'reserve' i vores regnskab for året, der er gået.

Ca. halvdel af os valgt at finansiere vores del af tagets omkostninger via lån og ca. halvdel via kontant betaling. Det har ikke voldt problemer (ud over nogle opstartsvanskeligheder, hvor Niels har skulle udrede betalinger til de rigtige konti).

Vinduer på gårdsiden

Ved sidste generalforsamling blev det besluttet at bestyrelsen skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når registrering af vinduernes tilstand forelå sidst på sommeren. Tagsagen trak ud og registreringen forelå derfor ikke før sidst på året. På det grundlag besluttede bestyrelsen at udskyde beslutning om vinduernes renovering til nuværende generalforsamling.

Forsikring

Foranlediget af varslings af en forhøjelse af forsikringspræmien, har bestyrelsen indhentet tilbud og valgt et nyt forsikringsselskab. Derved spares kr. 15.000 om året.

Varmt vand i opgang 41

Problemer med levering af varmt vand til visse lejligheder i opgang 41 er blevet løst ved

udskiftning af nogle hovedventiler i kælderen.

Støj fra radiatorerne

Til gengæld har det ikke været muligt for bestyrelsen at finde løsninger for de lejligheder, som er generet af støj fra radiatorerne.

Krukker og havebænk

Bestyrelsen har besluttet at forskønne huset udvendigt med indkøb af nye blomsterkrukker og opsætning af en bænken havebænk.

Redegørelse for projektforløb over tagsagen Willemoesgade 41-43

Opstart og tidsplan

Byggesagen startede op primo april 2012. Ved opstart var der ikke undersøgt, om taget indeholdt asbest. Der blev ved undersøgelse konstateret asbest, og der blev derfor givet 3 ekstra uger til Jens Volf (hovedentreprenøren) til at håndtere dette.

Stilladsfirmaet, som hovedentreprenør Jens Volf havde entreret med, kunne ikke starte så hurtigt op, som tidsplanen krævede og brugte derfor 6 uger i stedet for de 2 uger, der var afsat i tidsplanen. Jens Volf indhentede 2 af ugerne ved at starte flere arbejder op samtidigt. Vi valgte at eftergive de sidste to uger ud fra den betragtning, at en forcering ikke skulle gå ud over kvaliteten af arbejdet og samtidig for at få rettet op på en skæv start.

Tidsplanen blev dog ved med at skride, og vi meddelte hovedentreprenøren, at dette ikke var acceptabelt, og at der skulle mandes op. Dette blev ignoreret. Vi valgte at stramme op på styringen ved at afholde bygherremøder hver 14. dag samt at styre kommunikationen med hovedentreprenøren. Dagbøder blev varslet ved byggemøde nr. 4 den 06.06.2012.

Kviste

Under demontering af det eksisterende tag og kviste fandt man ud af, at sidste gang man havde renoveret kvistene (i 1980'erne), var de ikke blevet udført håndværksmæssigt korrekt. Man havde bla. lavet vinduerne bredere end de oprindelige vinduer, hvilket medførte, at kvistene var ved at falde ud, da taget blev demonteret.

Hovedentreprenør Jens Volf benyttede sig af lejligheden og insisterede på, at der skulle opsættes nye kviste. Ifølge Jens Volf ville prisen for nye kviste være 1 mio. og tage ekstra 12 uger. Vi udfordrede ham på tid og økonomi, og han kunne ikke redegøre sagligt for nogle af delene. Efter et par ugers forhandling fik vi prisen ned på 164.000,- for en renovering af kvistene, og vi gav 3 ekstra uger til dette arbejde.

Jens Volf prøvede at opstruere forhandlingerne ved at kontakte myndighederne bag om ryggen på os og Leif Topsøe-Jensen. Samtidig skrev han et brev, der redegjorde for, at han ikke ville udføre noget arbejde på tagprojektet, før der forelå en ny byggetilladelse på de oprindelige kviste. Han håbede derved at kunne presse sit tilbud på 1 mio. og 12 ekstra uger igennem.

Christian kendte den sagsbehandler hos Kbh's Kommune, som havde dialogen med Jens Volf, og derfor kontaktede vi denne sagsbehandler direkte for at redegøre for forløb og byggesag. Kbh's Kommune opgav derefter sit krav om ny byggetilladelse. Facaden mod gaden blev først opgraderet til bevaringsværdig, efter at kvistene blev renoveret i 1980'erne.

Vandskader

Den 23.06.2012 blev der konstateret vandindtrængning i to lejligheder grundet svigt af stillads- og tagdækning. Den 25.06.2012 blev det konstateret, at hovedentreprenør Jens Volf, på trods af Leif Topsøe-Jensens påbud om straks at fjerne strips til huller i den lodrette plastafdækning, ikke havde fjernet disse strips og derved havde lukket hullerne til igen. På daværende tidspunkt regnede det stadig ind.

Den 29.06.2012 blev der igen konstateret vandindtrængning grundet fortsat svigt af stillads- og tagdækning. Den 01.07.2012 var der ikke blevet udbedret noget på trods af, at hovedentreprenøren lovede Leif Topsøe-Jensen at udbedre skaden den 29.06.2012. I bygherremøde nr. 4 af 5. 07.2012 blev følgende noteret: *"Vi som bygherre er dybt bekymret for hovedentreprenør Jens Volfs manglende interesse i bygningens ve og vel, og vi mener ikke, at han handler i overensstemmelse med tagprojektets tav, og at han misvedligeholdere sine aftaler stillet i fællesbetingelserne og AB 92."*

Den 19.07.2012 blev vandskade nr. 3 registreret i hjørnestue i 43, 4. tv. Der blev igen konstateret mangelfuld overdækning af stillads.

Den 30.07.2012 gav en sektion af overdækningen efter, og presenningen gik i stykker der, hvor der var en lomme med "badekar" effekt. Dette afstedkom en skylle af vand ned over det ikke-færdige tag og ned ad facaden.

Vi som bygherre har gennem hele projektets forløb gjort indsigelser verbalt og skriftligt i form af mails og referater fra bygherremøder. Ydermere er der blevet gjort indsigelser ved byggemøder og sikkerhedsmøder. Hovedentreprenør Jens Volf valgte dog at ignorere disse indsigelser.

Alt i alt fandt vi misvedligeholdelsen og den manglende ansvarsfulde adfærd fra hovedentreprenør Jens Volf helt uacceptabelt og kræver derfor refusion i følgende ydelser: 5.2.1 Stillads og 5.2.2 Overdækning. Vores krav er som følgende:

- 15% af stilladsoverdækning svarende til kr. 41.227,50 ex. moms
- 10% af stillads svarende til kr. 29.432,30 ex. moms
- Ialt kr. 70.659,80 ex. moms.

Jens Volf er utilfreds med dette og har sagt via hans advokat, at de vil prøve at få pengene via Voldgift.

Tidsplan, køb af 2 uger

Den 28. juni blev der afholdt møde mellem hovedentreprenør og bygherre angående ønske om yderligere tidsfristforlængelse. Hovedentreprenøren fremlagde oplæg til ny tidsplan, hvor de ville have ekstra tre uger udover de allerede accepterede 3 ekstra uger for kvistarbejde, således at projektet skulle forventes afsluttet ultimo uge 37. Vi redegjorde for, at vi på daværende tidspunkt allerede havde godkendt 8 ugers forlængelse i forhold til den oprindelige tidsplan på samlet 13 uger. Dette svarer til en overskridelse på 61,5 %. På baggrund af dette mente vi at have udvist forståelse og "goodwill" i hele projektførelsen. Derudover tilbød vi yderligere dette:

"Tidsplanen forlænges til fuld færdiggørelse inkl. nedtagning af stillads med udgangen af uge 36 2012. Bygherren betaler for 1 ekstra uges stillads, overdækning og byggeplads til en pris af 17.000 kr. ekskl. moms. (Mod tidligere accepterede 3 ugers betaling). Hovedentreprenøren vil dog kun gå med til dette tilbud, hvis bygherren fraskriver sine rettigheder jævnfør AB 92." Dette fandt vi yderst besynderligt og uprofessionelt og kunne på ingen måde acceptere disse krav.

Jens Volf godkendte til sidst tilbudet og købte to uger til i alt 34.000,- kr. Grunden til at vi solgte de 2 uger skyldtes, at de 2 uger ikke kunne indhentes tidsmæssigt og ville derfor ende med at blive til dagbøder som kun "kostede" 20.000,- kr. På denne måde fik vi 14.000,- kr. mere for de 2 uger.

Skorstene

I tagprojektet var der 2 skorstene, der skulle fjernes, 2 der skulle ommures og 6 skorstene der skulle renoveres. Jens Volf valgte, uden at informere os eller Leif Topsøe-Jensen, at ommure alle 8 skorstene. Han fremsendte efterfølgende en faktura på DKK 87.950,00 ekskl. moms den 31.08.2012.

Denne faktura afviste vi, da der ikke forelå en underskrevet aftaleseddel jævnfør §14 i fællesbetingelserne, og at hovedentreprenør Jens Volf ikke havde ytret sig berettiget til en merydelse inden ekstra-arbejdets start, i henhold til punkt i byggemødereferaterne: *"Hvis entreprenøren under byggeriet mener sig berettiget til betaling ud over tilbud, skal kravet straks rejses, tilbud og aftaleseddel godkendes. Følges denne fremgangsmåde ikke, kan et senere krav afvises af byggeledelsen."*

På trods af at vi er af den overbevisning, at hovedentreprenør Jens Volf ikke er berettiget til en merydelse, tilbød vi Jens Volf betaling i forhold til enhedspriser fra Jens Volfs egen tilbudsliste, der er en del af det kontraktuelle grundlag på ialt DKK 36.300,00 ekskl. moms. Dette tilbud grunder i, at skorstenene var i dårlig forfatning og burde ommures. Dette tilbud bortfalder selvfølgelig nu, hvor sagen afgøres i Voldgiftsretten.

Aflevering og mangler

De varslede dagbøder talte fra mandag den 10. september 2012. Aflevering blev foretaget onsdag den 19. september 2012 kl. 7.30. Dog var omfanget af mangler så stort, at vi valgte ikke at modtage byggeriet. Der blev igen afholdt afleveringsforretning den 24. september, hvor hovedentreprenør Jens Volf valgte ikke at møde op og derved ikke var repræsenteret.

Vi har brugt efteråret og vinteren på at få afviklet mangellisten, og vi har ikke villet nedskrive sikkerhedsstillelsen, før den var afviklet. Det sidste der nu mangler er håndtering af fygesne på loftet. Jens Volf vil ikke komme ud mere, da han mener, at det ikke kan blive bedre.

Vi har foreslået en løsning, som to håndværkere kan klare på en dag. Arbejdet vil blive udført, når en eventuel voldgift er overstået enten af Jens Volf eller af anden håndværker, alt efter udfaldet af retssagen. Det er vigtigt, at der ikke kommer anden håndværker på, før voldgiften er overstået – ellers har vi ingen sag!

Dagbøder

Dagbøder blev varslet ved byggemøde nr. 4 den 06.06.2012. Ved byggemøde nr. 16 afholdt den 12.09.2012 nævnes der, at de varslede dagbøder tæller fra mandag den 10. september 2012, hvilket er første arbejdsdag efter gældende tidsplan af 28.06.2012 ophør. Tirsdag den 23.10.2012 konstaterede vi, at stilladsfolkene blev færdige med nedtagning og bortkørsel af stillads, og vi betragtede derfor projektet fra Jens Volfs side for afsluttet fra denne dato, når man ser bort fra de resterende mangler fra mangellisten.

Hovedentreprenør Jens Volf har fremsent krav om vejrlig, og vi som bygherre har nævnt, at det vil vi gerne forholde os til, når han har fremsendt gældende regelsæt for vejrlig, der er branchegodkendt. Vi har dags dato endnu ikke modtaget noget fra hovedentreprenør Jens Volf.

Der er ialt dagbøder for 32 arbejdsdage a 2.000,- kr. = 64.000,- kr. ex. moms. Jens Volf erkender ikke at skulle betale dagbøder.

Voldgift

I løbet af efteråret 2012 satte hovedentreprenør Jens Volf en advokat på sagen til at "skræmme" os til at betale det beløb, vi har tilbageholdt, da han mente, at Jens Volf havde udført alt arbejde. Vi kunne overfor advokaten redegøre for, at det ikke var tilfældet. Vi har derefter brugt den resterende del af efteråret og vinteren på at skrive frem og tilbage.

Som tidligere nævnt så har Jens Volf meddelt, at han betragter sig færdig med mangellisten og derfor vil hans advokat nu indgive klage til Voldgiftsnævnet. Vi ved ikke hvilken punkter, han vil klage over, men der er stor sandsynlighed for disse:

• Refusion på overdækning og stillads	70.660,- kr.
• Dagbøder	64.000,- kr.
• Ekstraarbejde skorstene	87.950,- kr.
• Slutfaktura ekstraarbejder	<u>14.883,- kr.</u>
• Ialt ex. moms	237.493,- kr.

Vi har nævnt overfor Jens Volf's advokat, at hvis de indgiver klage til Voldgiftsnævnet, så vil vi stille en række modkrav, her i blandt refusion af ydelse angående kvalitetssikring, som vi kasserede, idet Jens Volf havde misforstået begrebet "egenkontrol".

Planen er, at det er Christian, der "kører" voldgiften fra vores side eventuelt bistået af en advokat.

Økonomi.

Alt efter udfaldet på voldgiften, så var der ekstraarbejder for ca. 600.000,- kr. Ud over almindelig renovering var der et par grupperinger af ekstraarbejder, der er værd at nævne:

- Ekstraarbejder som ikke var en del af tagrenoveringen, men som skulle udføres pga. nedslidning af facader (sålbænke på bi-trappe og blomsterkassegitre) = 62.000,- kr.
- Ekstraarbejder der skyldtes tidligere forkert udført håndværk og ulovligheder (her i blandt kvistene og brandmure til naboer) = 270.000,- kr.
- Ekstraarbejder til forbedringer af bygningen (ekstra tagvinduer og isolering) = 31.000,- kr.

Alle nævnte priser er ex. moms.

Alt i alt har vi et forventet samlet byggeregnskab på ca. 4.425.000,- kr. inkl. moms. I tilfælde af, at vi taber alle punkter i Voldgiften, vil vi have et maximalt byggeregnskab på 4.760.000,- kr. inkl. moms.

Kvalitet

Slutligt skal det nævnes, at heldigvis er Jens Volf en bedre håndværksmester end entreprenør og på trods af, at han ikke fik lov til at gøre, som han ville med dyre kviste etc., er det ikke gået udover kvaliteten af håndværket. Generelt er taget lavet på et højt håndværksmæssigt niveau, hvor vi har fået et godt og flot tag med fine kviste, der er byggeteknisk korrekt udført og nu også med lovlige brandkarme.

Ejerforeningen Willemoesgade 41-43: Realiseret regnskab og forslag til budget					Side 1
	Budget 2011	Realiseret 2011	Budget 2012	Realiseret 2012	Budget 2013
Indtægter					
Ordinært medlemsbidrag (forhøjet med 20% fra 1.7.2008)	335.141	335.141	335.141	335.141	335.141
Huslejeindtægt	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
Renteindtægt	5.000	3.389	4.000	3.009	2.000
Indtægter i alt	344.341	342.730	343.341	342.350	341.341
Reserve fra tagreparation				352.570	
Indtægt 2012 incl. reserve fra tagreparation				694.920	
Bidrag til Fond	48.936	48.936	48.936	48.936	
Udgifter					
Skatter og renovationsafgifter	65.000	72.027	75.000	73.638	75.000
Driftsudgifter (se specifikation til højre)	77.000	100.203	101.000	80.440	89.000
Vedligeholdelsesudgifter (se specifikation til højre)	54.000	90.393	92.500	39.850	52.500
Uforudsete udgifter ud over driftsudgifter	10.000	0	10.000	0	10.000
Administration (best. 10.000 + kasserer 7.500 + diverse)	23.843	23.483	25.000	16.202	25.000
Forsikring	37.000	37.192	40.000	43.741	35.000
Entrepriseforsikring til tagrenovering			0	11.468	0
Bidrag til gårdlavet HoLiWi	12.539	12.539	20.000	19.988	20.000
Revision	15.750	16.125	16.500	19.375	20.000
Vedligeholdelse af Internetforbindelse	2.000	0	2.000	1.987	2.000
Arkitekthonorar til vinduesrapport			0	20.000	0
Udgifter i alt	297.132	351.962	382.000	326.689	328.500
Skyldige omkostninger 31. dec					
Resultat for året (udgifter - indtægter)	47.209	-9.232	-38.659	15.661	12.841
Resultat for året incl. reserve fra tag (udgifter - indtægter)				368.231	
Egenkapital den 1. januar	191.601	191.602	182.370	182.370	197.406
Resultat	47.209	-9.232	-38.659	15.661	12.841
Egenkapital den 31. december	238.810	182.370	143.711	198.031	210.247
Egenkapital den 31. december incl. reserve fra tagreparation				550.601	565.637

					Side 2
	Budget 2011	Realiseret 2011	Budget 2012	Realiseret 2012	Budget 2013
Fond					
Fond den 1. januar	326.526	326.526	282.205	282.205	331.141
Indbetalinger til Fond	48.936	48.936	48.936	48.936	48.936
Reparation af tag og skorsten	120.000	93.257	0	0	0
Reparation af vinduespartier mv. efter vandskader	86.250	0	150.000	0	114.367
Fond den 31. december	169.212	282.205	181.141	331.141	265.710
E/F's samlede formue pr. 31. dec. (egenkapital + fond)	408.022	464.575	324.852	529.172	475.957
E/F's formue pr. 31. dec. incl. reserve fra tagreparation					831.347
Driftsudgifter					
Rengøring	50.000	53.250	55.000	52.056	55.000
Rensning af varmtvandsbeholder	7.000	6.690	7.000	6.609	7.000
Brunata varmeregnskab	10.000	20.394	24.000	12.594	15.000
El-forbrug i ejendom	10.000	19.869	15.000	9.181	12.000
Driftsudgifter i alt	77.000	100.203	101.000	80.440	89.000
Vedligeholdelsesudgifter					
Kælder: forebyggelse af fugtskader	20.000	0	10.000		10.000
Facade mod gade: maling op til 1. sal	2.500	1.186	2.500	0	2.500
Diverse vedligeholdelse (VVS+lås+glas+kloak)	10.000	18.993	15.000	30.852	30.000
Maling: Udbedring af skader på for- og bagtrapper	5.000	4.481	5.000	0	0
Maling i fyrrum mv. (suppl. til Codan udgift)			0	8.319	0
Malerreparation af opgange efter tagrenovering					10.000
Arbejdsweekend			0	679	0
Fornyelse af energirapport	16.500	16.420	0		0
Reparation af vinduer (tilskud til beboerne)			60.000		
Vedligeholdelsesudgifter i alt	54.000	41.080	92.500	39.850	52.500
Tagreparation og vedligeholdelsesplan 2011					
Honorar Topsøe Jensen		31.250	0	20.000	
Arkitekthonorar		18.063			
Sum		49.313			