

År 2003, mandag den 26. maj afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Willemoesgade 20-24 i Rosendalsgade 10, kælderen, 2100 København Ø.

Repræsenteret var:

| Willemoesgade | 20        | 22           | 24     |
|---------------|-----------|--------------|--------|
|               | Stuen tv. | Stuen tv. *) | 2. tv. |
|               | Stuen th. | 1. tv.       | 3. tv. |
|               | 2. tv.    | 1. th. *)    |        |
|               | 4. tv.    | 3. th.       |        |
|               | 5.        | 4. th.       |        |

\*) Mødt ved fuldmagt til bestyrelsen

Herudover var fremlejetager i 22, 1. th., til stede.

Bestyrelsen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog, at administrator, advokat Bonnie Mürsch valgtes som dirigent, og Stig E. Bojesen som referent hvilket generalforsamlingen enstemmigt og med alle stemmerne godkendte.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig med henblik på den foreliggende dagsorden, der var som følger:

## 1. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde beretning og orienterede om:

- ❖ Årets ud- og indflytninger.
- ❖ Status m.h.t. tag og vandskaden p.g.a. utæt tag i januar 2003.  
Under det voldsomme tøbrud i januar opstod der vandskader på ejendommen, særligt i nr. 22,4 th. Det skyldtes delvist en nytårs-raket, der sad på tværs i nedløbsrøret. Taget og vandskaderne er blevet udbedret. P.g.a. tagets unge alder er dette delvist anmeldt som en forsikringssag.
- ❖ VVS-tilsyn af ejendommens vandledningsnet samt status for og videre forløb af ejendommens faldstammer.

Der er nu udskiftet 3 af ejendommens 12 faldstammer til en pris af ca. 40.000 per styk. Det er bestyrelsens plan at foreningen fremover vil udskifte 1-2 faldstammer/år. Det blev bemærket at faldstammen i køkkenet i nr. 24, tv er rusten.

- ❖ Lejlighedsudvidelser for nr. 20 4. tv. og nr. 20 5.

For begge udvidelser foreligger nu ibrugtagningstilladelser. Begge udvidelser er desuden med i regnskabet 2002/03, men slår endnu ikke igennem på den samlede vurdering af ejendommen. Dette sker ved den næste offentlige vurdering 2004.

- ❖ Status for gårdrenovering ved Grønne Gårde.

Renoveringen af ejendommens del af gårdprojektet er udskudt til årsskiftet 2003/04 p.g.a. retssag. Grønne Gårde regner med at vinde retssagen hvorefter renoveringen kan fortsætte. Grønne Gårde har vist sig imødekommende overfor ejendommens ønsker og har således indvilget i beholde renovationen på dets nuværende placering samt at muligheden for cykelparkering og tøjtørring i gården bibeholdes. Der er løbende dialog mellem ejendommens bestyrelse og Grønne Gårde om den endelige og detaljerede udførelse.

Beretningen blev godkendt enstemmigt og med alle stemmerne.

## **2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsbemærkning, samt godkendelse af årsregnskabet og andelsværdi**

Administrator forelagde regnskabet for perioden 1. marts 2002 - 28. februar 2003 samt balance pr. 28. februar 2003.

Regnskabet og den foreslåede ansættelse af andelskronens værdi pr. 28. februar 2001 til kr. 30,50 blev godkendt enstemmigt og med alle stemmerne.

## **3. og 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse med beslutning om boligafgiftens størrelse, a/c varme og eventuelle andre a/c bidrag.**

1. Status på renoveringsprojekter, eventuelle opfølgninger og kommende opgaver:
2. Bemyndigelse til bestyrelsen til evt. hensigtsmæssig omlægning af eksisterende reallån i ejendommen, samt evt. ekstraordinær nedbringelse af lån.

Bestyrelsen redegjorde for nødvendige og forudsigelige vedligeholdelses-arbejder i ejendommen de kommende 20 år, og der blev i den forbindelse runddelt et tilstandsnotat for ejendommen udarbejdet af arkitekt Steen Rosendal, dateret den 29. april 2003. Besigtigelsesnotatet vedhæftes som Bilag 1 til nærværende referat. Det fremgår, at de to bekosteligste vedligeholdelsesarbejder er maling af vinduer og påsætning af bundglaslister inkl. murerarbejde til i alt ca. 1.000.000 samt de resterende 9 faldstammer til ca. 400.000.

❖ Bredbåndsforbindelse for ejendommen.

Meningsundersøgelsen blandt ejendommens beboere i efteråret 2002 viste stor tilslutning og meget få negative tilkendegivelser. Der foreligger dog endnu ikke et færdigt forslag med finansieringsmodel. Internet-gruppen (Niels Strunge og Bo Jacobsen) arbejder videre på sagen. Se i øvrigt referat af bestyrelsesmøde d. 30.06.03.

❖ Altanprojekt.

I forbindelse med altanprojektet fremlagde ejendommens arkitekt Steen Rosendal computer-genererede skitser af altanernes mulige udformning. Prisen per altan vil blive ca. 75.000 per styk afhængig af det samlede antal altaner samt finansieringsmodel.

Det er desuden ikke helt hvordan og hvor hurtigt altaner afskrives, men blandt de fremmødte til generalforsamlingen var 6 af 11 positive. For at komme videre, blev det aftalt, at Kirsten Nyland påtog sig at lave et endeligt forslag inklusive finansiering og at de af ejendommens beboere, der er positivt indstillede melder tilbage 14 dage efter at forslaget foreligger.

❖ VVS-arbejde. Der er stadig store og uløste problemer ved ejendommens rindende vand. Bestyrelsen vil indhente tilbud på reovering af ejendommens VVS-anlæg.

Der blev truffet beslutning på følgende områder:

(i) Boligafgift

Selvom de skitserede projekter lige akkurat ville være financierbare med den nuværende boligafgift anbefalede bestyrelsen at denne bliver forhøjet med 100 kr. månedligt/andel i gennemsnit og proportionalt fordelt i forhold til den enkelte andels kvadratmeter-tal. Gene-

ralforsamlingen besluttede enstemmigt og med alle stemmerne, at hæve boligafgiften således.

- (ii) Bestyrelsen blev bemyndiget til at iværksætte påkrævede renoveringsprojekter som ovenfor skitseret samt den nødvendige finansiering af disse.
- (iii) Bestyrelsen blev bemyndiget til hensigtsmæssig omlægning af eksisterende reallån i ejendommen, samt evt. ekstraordinær nedbringelse af disse lån, herunder eksplicit udbetaling af Nordea-lånet 887-85-06317 på 29.748 til 9,5%.
- (iv)

## **5. Valg af bestyrelse og suppleanter**

Bestyrelsen bemærkede, at Jakob Juul Bergendorff er midlertidig fraflyttet og at Jan de Lony og Stig E. Bojesen var på valg.

Jan de Lony og Stig E. Bojesen blev enstemmigt og med alle stemmerne genvalgt til bestyrelsen.

De to bestyrelsessuppleanter, Kirsten Nyland og Johnny Qvist, blev enstemmigt og med alle stemmerne genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af Jan de Lony, Niels Strunge, Lone Søndergaard Vesterborg, Stig E. Bojesen og Jakob Juul Bergendorff (sidstnævnte midlertidigt fraflyttet). Suppleanter: Johnny Qvist og Kirsten Nyland.

## **6. Valg af administrator**

Advokat Bonnie Mürsch blev enstemmigt og med alle stemmerne genvalgt som foreningens administrator.

## **7. Valg af revisor**

Revision 2100, Østerbrogade 62, 2100 København Ø, blev enstemmigt og med alle stemmerne genvalgt som foreningens revisor.

8. Eventuelt

- (i) Bente Ingvarlsen forhørte sig om mulighed for individuelt varmeregnskab i ejendommen, særligt i betragtning af de stigende varmeregninger. Det blev oplyst, at ejendommen har pligt til at individualisere varmeregnskab, hvis dette ønskes, men at det vil være bekosteligt, at indføre målere i hver enkelt lejlighed samt aflæsning af disse.
- (ii) På forespørgsel fra Stig E. Bojesen tilkendegav beboerne at bestyrelsen gerne må informere mere fra bestyrelsesmøderne. Referater vil derfor fremtidigt blive hængt op på opslagstavlerne.

Da der ikke var yderligere forslag til behandling, blev generalforsamlingen herefter hævet. Bestyrelsen konstituerer sig den 03.06.2003 kl. 19.30 hos Kirsten Nyland.

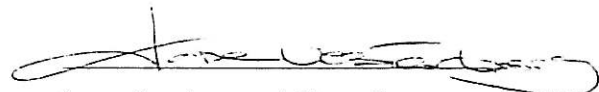
Som dirigent:



Bonnie R. Mürsch

I bestyrelsen:

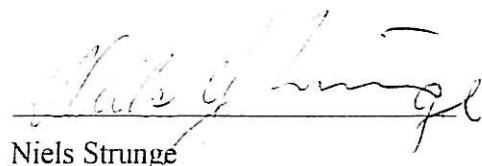
\_\_\_\_\_  
Jan de Lony



Lone Søndergaard Vesterborg



Stig E. Bojesen



Niels Strunge

## BILAG 1

SAG Willemoesgade 20-24  
VEDR Gennemgang af bygningen.

---

Efter aftale med foreningen har jeg 29. April 2003 foretaget en gennemgang af ejendommens klimaskærm og kælder, med henblik på vurdering af behovet for nødvendige forudsigelige arbejder indenfor de næste 20 år.

Rapport revideret 22.05.2003

I den første del af denne afrapportering er en kort beskrivelse af de enkelte bygningsdele, - efterfulgt af en tilhørende økonomi til slut i rapporten.

### Facader:

#### Gadefacade:

Fuger, gesimsbånd mangler flere steder under 1. sals vinduer.

Defekt gesimsbånd under 4. sals vinduer helt til ve. opgang 24.

Ingen væsentlige sætningsrevner beset på gadefacaden.

#### Gårdfacaden:

Sålbænke har revner på næsten alle sålbænkene.

Sætningsrevne opgang 20 i lejligheder til ve. under køkken.

Opgang 22.tv. over stuevindue sætningsrevne.

Enkelte fuger trænger til renovering – ellers er mursten og fuger intakte.

### Vinduer

Vinduer – maling er meget nedslidt og mangler eller er mangelfuld på de fleste bundglaslister.

Pågyndt nedbrydning af træbundglasliste pga. manglende maling.

Ny opmaling er påkrævet snarest.

Ved opgang 24 mangler 2 vinduer net og 1 net defekt.

1 rude i kælder ødelagt. Nederste kældervindue mod nabo.

Ramme 24, 5. tv er råddent og skal skiftes straks.

### Tagrender og nedløb:

Tagrender og nedløb er i gårdrum er udført i zink.

Mod gaden er zinktagrender og plastiknedløb. Nedløbet udskiftet i forbindelse med vinduesrenovering til zinknedløb.

### Terræn:

#### Gade:

Udvendige brønde i terræn foreslås sikret med skrue eller lignende som børnesikring.

Naboens afløb foreslås tilsluttet vores eller omlagt i terræn, så vandet ledes helt væk ud i kinakuglerende.

1 brønddæksel er revnet.

#### Gård:

Gårdrenovering udføres samtidig med gårdsammenlægning indenfor det næste år, hvorfor der ikke behøver udført arbejder her.

## BILAG 1

SAG Willemoesgade 20-24  
VEDR Gennemgang af bygningen.

---

### Bagtrappe:

Opgang 20 nederste del i kælder er med hult puds under filts. Skal inden for nogle år afrenses og pudses og males.

Opg. 22. Nederste stykke mod kælder virker tørt. Ikke samme situation som i opgang. Ikke filts på – væggen – kun småpartier, der er hule og med tiden skal hugges ned.

Opg. 24 . Filt på væggen ned til kælderen.

Løst puds bag filt. Anbefales med årene udbedret.

### Kælder:

#### Opgang 20

I vaskerum bør træpaneler fjernes og ydervæg pudserenovering. Kun æstetisk.

Kælderen virker meget tør.

Husk spjældene til skorstenene er åbne i bunden, hvorfor de ikke må benyttes til udluftning af kælderen, og de må ej heller benyttes til brændeovne.

Enkelte gamle rørstykker fra baderumsafløb med mange rustpletter. Behøver ikke udskiftning nu.

Kældergulv malet pænt, står i fin stand. Umalet træværk.

#### Opgang 22

Kældertoilet – vandtryk er afmonteret. VVS tilkaldes. Enkelte små pudsskader i rummet p.gr.a. affugtning af træværk.

Vandrør omkring måler er flere steder med rustudtræk. Udskiftning af enkelte komponenter.

I håndværkerrummet er der enkelte pudsskader ned langs soklen.

Ellers er kælderen tør, pænt malet træværk til alle pulterrum.

Malingen af betonen ved indgangspartiet er lidt slidt.

#### Opgang 24

Lagerrum inde til højre. Kælderen anbefales sikret med en BD 30 dør p.gr.a. brand. Rummet kunne godt genopfriskes lidt. Brandsikring af loft skal udføres, hvor puds er faldet ned.

Malet træværk, døre umalede.

### Loftetage:

Skorstene 24 har store afskallinger på ydersiden efter sodgennemslag og fugt. Foreslås afrenset og filtses.

Ved opgang 24 loftet yderste spær mod 26 ser meget tyndt ud og er belagt med tilsyneladende hvid skimmel. Ønskes besigtiget nærmere.

Indgang fra bagtrappe 22 – gulvbræt defekt, - skal straks skiftes.

Dør bør udskiftes til BD 30 dør.

Sætningsrevne lige inden for ved skorsten ved trappe til spidsloft.

Opgang 22 oprydning af gamle overflødige antenner, kabler og stik.

Antennekrave skal ændres så den slutter tæt på antennen. Den tættes på vinduet eller nedtages, da den er overflødig. Kan udføres gennem vindue.

På 5. sal anbefales, at affald, samt opbevarede effekter flyttes.

Opgang 20 skorsten ind mod 22 er revnet og revnen skal tilstoppes.

Aftræksrør – ved opgang 20 er det konstateret, at ikke alle går højt op i aftrækshætten. Dette gør suget i aftrækket betydeligt mindre. Det foreslås forlænget og tætnet i rørgennemføringen i kassens omfang.

**BILAG 1**

SAG Willemoesgade 20-24  
VEDR Gennemgang af bygningen.

---

**Tag:**

Taget ser fint ud fra loftsvinduerne både mod gade og gård.

Der er ca. 18 skorstene. Kun dem, der benyttes foreslås værende helt åbne i toppen. Resterende foreslås dækket af med lille halvtag, så ventilation er mulig, men så regn ikke går ned igennem og beskadiger murværket.

Evt. brændeovn tilsluttet denne skorsten må ikke benyttes.

**Økonomi:**

Alle nedenstående beløb er håndværkepriser excl. Moms.

**Facader:**

Gadefacade:

Eftergang af defekte fuger og gesimsbånd. Kr. 20.000,-

Gårdfacaden:

Eftergang af defekte fuger og sætningsrevner. Kr. 20.000,-

Reparation af sølbænke for revner og ny overfladebehandling. Kr. 50.000,-

**Vinduer**

Vinduer – afrensning og maling. Kr. 320.000,-

Stillads til vinduesarbejdet. Kr. 130.000,-

Arbejdet er af anden entreprenør tilbudt udført fra lift til ca. kr. 110.000,- mindre. Dvs. ca. kr. 340.000,-.

**Tagrender og nedløb:**

Plastiknedløb mod gaden skiftes til zink. Kr. 15.000,-

**Terræn:**

Mod gaden udskiftes ødelagt brønddæksel. Kr. 1.000,-

**Bagtrappe:**

Nederste del af vægge fra indgangsniveau og til bund istandsættes. Kr. 25.000,-

**Kælder:****Opg. 22**

Kældertoilet – vandtryk er afmonteret. VVS tilkaldes. Kr. 1.000,-

Vandrør omkring måler. Udskiftning af enkelte komponenter. Kr. 5.000,-

**Opgang 24**

Kælderen anbefales sikret med en BD 30 dør p.gr.a. brand. Kr. 5.000,-

Brandsikring af loft skal udføres, hvor puds er faldet ned. Kr. 3.000,-

**Loftetage:**

Alle skorstene på loftetagen eftergås med fugerep og filtsning. Kr. 15.000,-

Indgang fra bagtrappe 22 – gulvbræt defekt, - skal straks skiftes. Kr. 1.000,-

Indgangsdør fra bagtrappe 22 udskiftes til BD 30 dør. Kr. 5.000,-

Sætningsrevne lige inden for ved skorsten ved trappe til spidsloft. Kr. 2.000,-

Aftræksrør – ved opgang 20 forlænges og lukning omkring. Kr. 3.000,-



**BILAG 1**

SAG Willemoesgade 20-24  
VEDR Gennemgang af bygningen.

---

**Tag:**

Skorstene , 18 skorstene, lille halvtag for regnafskærmning Kr. 30.000,-

**Opdeling i anbefalet tidshorisont :**

Alle nedenstående beløb er håndværkepriser excl. Moms.

**0 - 1 år. :**

|   |               |
|---|---------------|
| Vinduer – afrensning og maling.   | Kr. 320.000,- |
| Stillads til vinduesarbejdet.   | Kr. 130.000,- |
| Arbejdet er af anden entreprenør tilbudt udført fra lift til ca. kr.110.000,- mindre. Dvs. ca. kr. 340.000,-. |               |
| Indgang fra bagtrappe 22 – gulybræt defekt, - skal straks skiftes.  | Kr. 1.000,-   |
| Mod gaden udskiftes ødelagt brønddæksel .   | Kr. 1.000,-   |
| Kældertoilet – vandtryk er afmonteret. VVS tilkaldes.   | Kr. 1.000,-   |
| Opg. 24 kælder. Pudsrep. af loft skal udføres.  | Kr. 3.000,-   |
| Opg. 24 4. tv. Rådskadet vindue. Kr. 3.000,-  |               |

**1 - 5 år. :**

|   |              |
|---|--------------|
| Gadefacade: Eftergang af defekte fuger og gesimsbånd.         | Kr. 20.000,- |
| Gårdfacaden: Eftergang af defekte fuger og sætningsrevner.    | Kr. 20.000,- |
| Reparation af sålbænke for revner og ny overfladebehandling.  | Kr. 50.000,- |
| Opg22. Vandrør ved måler. Udskiftning af enkelte komponenter. | Kr. 5.000,-  |

**5 - 10 år. :**

|   |              |
|---|--------------|
| Nederste del af vægge fra indgangsniveau og til bund istandsættes.  | Kr. 25.000,- |
| Alle skorstene på loftetagen eftergås med fugerep og filtsning.     | Kr. 15.000,- |
| Indgangsdør fra bagtrappe 22 udskiftes til BD 30 dør.               | Kr. 5.000,-  |
| Sætningsrevne lige inden for ved skorsten ved trappe til spidsloft. | Kr. 2.000,-  |
| Aftræksrør – ved opgang 20 forlænges og lukning omkring.            | Kr. 3.000,-  |
| Opg. 24. Kælderør udskiftes til en BD 30 dør p.gr.a. brand.         | Kr. 5.000,-  |

**10 - 20 år. :**

|   |              |
|---|--------------|
| Plastiknedløb mod gaden skiftes til zink.                   | Kr. 15.000,- |
| Skorstene , 18 skorstene, lille halvtag for regnafskærmning | Kr. 30.000,- |

Der er ikke i ovenstående medregnet stillads til facadearbejderne, hvilket må tillægges, hvis ikke arbejderne udføres samtidigt med vinduesistandsættelsen. Samme forhold gælder arbejderne vedr. lille tag på skorstene. Dette arbejde kan dog udføres fra lift.

Med venlig hilsen

Steen Rosendal, den 14. maj 2003