

År 2003, torsdag den 4. september afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Willemoesgade 20-24 i Rosendalsgade 10, kælderens, 2100 København Ø.

Repræsenteret var:

Willemoesgade	20		22		24	
	th	tv	th	tv	th	tv
Stue	X		*)	X	X	
1.sal	X		*)	X		X
2.sal	X			X		
3.sal			X		X	*)
4.sal	*)		X			
5.sal	X				X	

*) Mødt ved fuldmagt til bestyrelsen.

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 lovlig og beslutningsdygtig med henblik på den foreliggende dagsorden, der var som følger:

1. Fremlæggelse af bestyrelsens indstilling.

Arkitekt Markus Lindholm fra Stig Lindholm Aps fremlagde bestyrelsens forslag.

Det fremgik bl.a. at altanerne med type A (til 5. sals lejligheder) formentlig kan gøres noget billigere end de fremlagte 125.000,-

Stueetagens og 1. etagens problemer m.h.t. lystab blev diskuteret og følgende blev oplyst:

- ❖ I forbindelse med gårdreoveringen vil gårdens overflade blive lysere.
- ❖ I forbindelse med gårdfacaderenoveringen vil man male i lyse farver.
- ❖ Valg af lyse undersider vil også have en gunstig virkning.

Generelt var retningslinien at der tages hensyn til naboer og underboer ved udformningen og placeringen af altanerne.

Finansieringsmodel: Projektet skal være udgiftsneutral for andelsforeningen og vil ikke påvirke andelskronen negativt. Den foreslåede finansiering er et 5% realkreditlån over 30 år og med tilbagebetaling som tillæg til boligafgiften. Ved fraflytning bør køber betale sælger det, der på salgstidspunktet er betalt af på gælden minus afskrivning.

En individuel kontant betaling udenom foreningen er definitivt også mulig ved tilkendegivelse inden for tilsagnsfrist.

Den værdimæssige afskrivning ligger endnu fast, men påtænkes at være ca. 50 års afskrivning af anskaffelsesværdien.

Der vil tillige blive fastsat et regelsæt om vedligeholdelse.

2. Beslutning om gennemførelse af altanprojekt ifølge bestyrelsens indstilling.

Beslutning 1): Kan der etableres altaner? 15 for, 2 undlod at stemme.

Beslutning 2): Kan der etableres franske døre i stueetagen? 17 for.

Beslutning 3): Kan der etableres franske altaner på 1. sal og opefter? 17 for.

3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at disponere på foreningens vegne, herunder optagelse af de nødvendige lån.

Der stemtes om finansieringen ifølge det omdelte beslutningsnotat (se bilag): 17 for, 1 undlod at stemme.

Tidshorisont: Gadefacaderenovering begynder den 08.09.03. Derefter begynder renovering af gårdfacaden. Hvis altanerne kan monteres i forbindelse med dette, bliver omkostningerne reduceret. Derfor vil det være hensigtsmæssigt, hvis andelshaverne indenfor 14 dage tager **forpligtende** stilling til følgende:

1. Ønskes der altan?
2. Hvilken altan/franske døre ønskes?
3. Hvilken finansieringsmodel ønskes?

4. Hvis punkt 2) ikke bliver vedtaget: Beslutning om at andelshaverne får ret til individuelt at bygge altaner.

Ikke aktuelt.

Da der ikke var yderligere forslag til behandling, blev generalforsamlingen herefter hævet.

Som dirigent:




Bonnie R. Mürsch

I bestyrelsen:



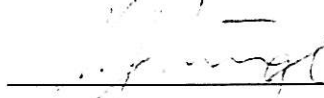
Jan de Lony



Lone Søndergaard Vesterborg



Stig E. Bojesen



Niels Strunge

AB / WILLEMOESGADE 20-24

Beslutningsoplæg vedrørende altaner Ekstraordinær generalforsamling torsdag d. 04-09-2003

Hoveddisposition

Altaner foreslås udført af typer som fig. :

- A: **Altaner til taglejligheder.**
- B: **Altaner til lejlighederne Willemoesgade 20 th. & Willemoesgade 24 tv**
- C: **Altaner til lejlighederne Willemoesgade 20 tv & Willemoesgade 24 th.**
- D: **Altaner lejlighederne Willemoesgade 22 th. & Willemoesgade 22 tv.**
- E: **Franske døre med tagterrasse i gårdniveau til stuelejligheder.**

Størrelse

I forslaget er altanerne udformet med længde og bredde tilpasset således, at der er optimale udnyttelsesmuligheder mht. til sidde / liggepladser, samtidig med at der tages bedst muligt hensyn til lysindfald i underliggende lejligheder.

Adgangsmuligheder

Altanerne type B, C, D er i længdemålet tilpasset således, at der er alternative adgangsmuligheder fra henholdsvis køkken eller kammer. Altanen kan således benyttes uden ombygning af køkken.

Konstruktioner :

Altanerne udformes med bærende rammer af RHS-profiler (stål) bundplade af dørkplade (stål) rækværk og balustre af rundjern / fladjern. Alle ståldele galvaniseres og malerbehandles i farve som vinduer. Altanernes indvendige gulv udføres af ædeltræ på neopphren-lister (lydisolering). Som træsort foreslås IPE der ligner teak som er stort set vedligeholdesfri bortset fra løbende oliebehandling. Behandlingen sikrer smukke overflader (ifht. aluminium) der harmonerer med ejendommens facader. Samtidig kan de valgte materialer nemt vedligeholdes. (Malerbehandling). I detailprojekteringen tænkes indarbejdet diverse detaljer med montagemuligheder for f.eks. plantekasser, grill, evt. klapborde, etc.

Montage

Altanerne kan ophænges individuelt.

Økonomi:

I forbindelse med udarbejdelse af det fremlagte skitseprojekt er der udarbejdet overslagspriser vedr. de enkelte altantyper. De anvendte overslag er max-priser. I forbindelse med detailprojekteringen aftales endelige priser i samarbejde med den projekterende ingeniør, håndværkere og andelsforeningen. Priser vil bl.a. afhænge af, hvor store besparelser der kan opnås ved at udføre altaner i forbindelse med den igangsatte facade og vinduesrenovering.

Finansieringsform

Som grundlag for beslutning foreslår bestyrelsen altanerne finansieret ved optagelse af et 30-årigt 5 % real-kreditlån. Lånet optages af andelsforeningen men afdrages af de respektive altanindehavere som individuel forhøjelse af boligafgiften.

Efter detailprojektering vil bestyrelsen i samarbejde med administrator foretage fastlægge den endelige finansieringsform under hensyntagen til de aktuelle lånebetingelser på finansieringsstidspunktet.

Konsekvensberegning

Med overslagpriser som flg. og aktuelle vilkår for lånoptagelse vil konsekvens for stigning af boligafgift være som flg.:

Boligafgift

Ved 24 altaner som foreløbigt foreslået andrager kontantbehovet **ca. kr. 1.950.000,-**

Efter finansiering som beskrevet, vil stigning i boligafgift udgøre:

Altatype	Antal	Overslagspris	Boligafgift pr md
A	4	125.000,- kr	812,- kr
B	9	83.125,- kr	540,- kr
C	5	83.125,- kr	540,- kr
D	5	83.125,- kr	540,- kr
E	6	40.000,- kr	260,- kr

Andelsværdi

Etablering af altaner udføres som individuelle forbedringer af altanindehaveres lejligheder. Fastsættelse af forbedringsværdi foreslås beregnet som forhold mellem afskrivning (lang periode idet altaner betragtes som fast bygningsdel) og friværdien af den enkelte lejligheds betaling af renter og afdrag på andelen af altanlånnet.

Ved de endelige bestemmelser i forbindelse med etablering af altaner sikres, at altanprojektet ikke påvirker øvrige andelshaveres andelskrone.

Særlige bestemmelser

Ved etablering af altaner udarbejdes samtidig vedtægter for altanernes anvendelse og vedligehold. I de særlige bestemmelser fastsættes f.eks. særlige vedligeholdelsesforpligtigelser for altaner.

Bestyrelsen
AB Willemoesgade 20-24
03-09-2003