

**Referat fra ekstraordinær generalforsamling  
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43  
Tirsdag den 9. august 2011, kl. 19.30**

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Udbedring af tagskader (se bilag 1) - til afstemning
3. Eventuelt

Formanden for Ejerforeningen, Birgit Olsen, bød velkommen og fortalte, at 16 lejligheder var repræsenteret (incl. 2 fuldmagter) med en fordelingsprocent på 80.09% (se side 6). Generalforsamlingen var hermed beslutningsdygtig iht vedtægternes §11, stk. 4.

**1. Valg af dirigent og referent**

John Farr blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt. Birgit Olsen blev valgt til referent.

**2. Udbedring af tagskader**

Formanden, Birgit Olsen, fortalte, at sagen blev drøftet på den ordinære generalforsamling den 28. april 2011, hvor bestyrelsen blev bemyndiget til at få udarbejdet en tilstandsvurdering over taget, således at Ejerforeningen kunne få et godt beslutningsgrundlag til valg af løsning af tagskaderne. Bestyrelsen valgte at arbejde videre med Leif Topsøe-Jensens Tegnesteue.

Bestyrelsen blev ligeledes bedt om, udover at få udført en tilstandsvurdring over taget, at få udført en tilstandsvurdering over hele bygningen, således at Ejerforeningen kunne få et klart billede af resterende levetider på andre relevante dele af huset, såsom gade- og gårdfacader, vinduer, m.v. Rapporten var udsendt til alle d. 26. juli 2011, og formanden foreslog, at vi som første prioritet på denne ekstraordinære generalforsamling fokuserede på udbedring af taget.

Dog tilføjede formanden, at uanset hvilken beslutning, der ville blive truffet på generalforsamlingen, ville bestyrelsen straks sørge for at få udbedret skorstenene, idet Leif Topsøe-Jensen i hans tilstandsvurdering vurderede disse til at være i særdeles dårlig stand. Ifølge tilstandsvurderingen burde der udføres en del pudsreparationer bl.a. ved inddækninger og et enkelt sted skal der murrepareres på en skorstenssokkel.

På generalforsamlingen den 28. april 2011 blev bestyrelsen også bedt om at undersøge, hvorvidt Ejerforeningen havde en ansvarsforsikring til dækning af udgifterne af de indvendige vandskader i de øverste lejlighederne. Formanden fortalte, at ifølge Codan kan man ikke i noget forsikringsselskab forsikre sig mod sådanne indvendige skader, da problemet var manglende vedligeholdelse af selve taget. Formanden mindede generalforsamlingen om, at vi på generalforsamlingen den 28. april havde afsat DKK 86.250 til reparation af indvendige skader, som vil blive udbedret, så snart taget er blevet repareret. Formanden nævnte, at Codan anbefalede Ejerforeningen at få foretaget tilstandsvurdering af taget hvert 5. år.

Formanden bød velkommen til Leif Topsøe-Jensen, som gav følgende gennemgang af hans observationer og vurdering af taget:

**Hovedtag:**

Den øverste del af mansardtaget, hovedtaget, var belagt med eternitskifer (antagelig med asbest) på lægter og kittet. Kitningen var udført så omhyggeligt, at overskydende kit mange steder var presset udenfor pladerne, og indvendigt på loftet kunne konstateres, at kittet stadig var smidig. Lægter var i god stand.

Tagvinduer var ikke lagt helt korrekt ift skiferpladerne, og var tætnet udvendigt. Udluftningshætter, inddækninger, løskanter m.m. var af zink og var en del steder påført smøremembran. Der var snestop både mod gade og gård. Mod gaden har der været utætheder omkring disse, hvorfor der var tætnet med smøremembran. Trapphuse mod gården havde på den fladere del zinktage, der var bulede og havde gullige (gamle) lodninger, og var udtjent. Skorsten, brandkamme, trapperumsmure m.m. havde skader på puds og murværk.

Eternitskifertaget var ca. 25-30 år gammelt inkl. inddækninger, hætter m.m. Den øverste del af hovedtaget var ifølge Leif Topsøe-Jensen tæt og i orden (manglede ventilation) bortset fra mindre utætheder ved antenne og skorsten. Ifølge Leif havde der været utætheder omkring snestop, antagelig fremkaldt af forkert udførelse. Formanden tilføjede, at der også var konstateret nye utætheder under skybrudet den 2. juli 2011, som medførte vand i loftsrum og i 2 af 4. salslejlighederne. Tætninger kunne ifølge Leif ske med smøremembran - dog uden garanti - til en pris på mellem DKK 50-100.000, og indtil der ville være mulighed for at omlægge hele hovedtaget inkl. snestop og undertag. Leif understregede, at det ville være en midlertidig løsning, og at man måtte påregne, at der snart igen vil kunne opstå utætheder.

#### Tag mod gade:

Leif Topsøe-Jensen gav herefter sin vurdering af taget mod gadesiderne. På den stejle del af taget mod gaden så eternitskiferen ud til at være udført samtidig med det øverste fladere hovedtag. Kvistene var inddækkede med zink på tag, flunker og sålbænke, tilsyneladende nyere omkring vinduer men ældre omkring kvisttagene og en del steder tætnet med smøremembran. Over kvistenes tage var der inddækninger med synlige sømninger og i hver side et parti med åbning i zinkens overlæg. På W41s gadeside ses skjolder på hovedgesims og murkrone især ud for kvistflunker samt skader indvendigt i kvistenes lysninger; alt sammen var spor efter vinterens vandskader. Over trapperummet til W41 var kvisten udført med hvælvet tag belagt med bly, der var ældre, havde reparationer og var udtjent. Den stejle del af mansardtaget mod gaden inkl. zink omkring kviste og disses tage var antagelig samtidig med hovedtaget, altså ca. 25 år gammel.

Vinterens vandskader kunne ifølge Leif Topsøe-Jensen skyldes fygesne, som kunne komme ind selv af de mindste åbninger. Udvendige snedyner ville under afsmeltning kunne få vand til at løbe opad og ind, og her måske af de ovenfor nævnte (ventilations) spalter. Der kunne også være udført forkerte inddækninger ved kviste eller tagfod eller en kombination af alle disse forhold. Der var således ifølge Leif begrundet formodning om, at vandskaderne ville kunne gentage sig med risiko for inventar og bygning bl. a. råd og svamp. For at sikre sig mod dette, anbefalede Leif i løbet af få år at gennemføre en tagomlægning på den stejle del af mansarden mod gaderne. Taget ville blive udført med forskriftsmæssig ventilation bl. a. ved mansardknæk, hvor der ikke ville være risiko for sneophobning, samtidig med at der ville blive etableret efterisolering. Der ville blive udført ny zink omkring kviste, vinduer og inddækninger. På kvist over trappe til W41 ville blive udført nyt blytag.

#### Tag mod gård:

Den stejle del af mansardtaget mod gården var belagt med naturskifer antageligt ifølge Leif Topsøe-Jensen fra bygningens opførelse. En del skifre var knækkede eller meget tyndslidte, og andre var skredet ned i tagrenden. Flere områder havde synlige sømninger, sandsynligvis spor efter udskiftninger af skifre og zink. Zinkinddækningerne og beklædninger på kviste var ældre med ældre lodninger, der kunne ses enkelte huller og flere sømninger, der var løsnet. I tagfladerne mod gården lå enkelte ældre jerntagvinduer som rusttærede. Tagrender ved hovedgesims og mansardknæk samt nedløb var af plastik, havde en del revner og oplagt i ældre jern. Denne del af taget var ifølge Leif helt nedslidt, og man måtte påregne, at der meget

hurtigt kunne ske vandskader her. Skifertaget skulle snarest udskiftes inkl. zink omkring kviste, inddækninger, render og nedløb, tagvinduer samt udførelse af efterisolering.

Leif Topsøe-Jensen anbefalede ejerforeningen at udskifte hele taget af en gang, idet det ville være både den bedste, sikreste og billigste løsning specielt også set i forlængelse af de nye utætheder efter skybruddet i starten af juli, og at arbejdet skulle igangsættes hurtigt. Groft prisskøn ifølge Leif på omlægning af hele taget var på DKK 4,7m ved brug af naturskifer. Leif tilføjede, at prisforskellen mellem natur- og eternitskifer var ca. DKK 370.000 for hele taget.

Leif nævnte yderligere, at såfremt tagomlægningen ville blive påbegyndt for sent på året, skulle vi forvente at have overdækning på, hvilket ca. ville koste DKK 400.000, som ikke var medregnet i de fremlagte prisskøn.

W41, st. th. spurgte om der ville være ekstra udgifter ifm fjernelse af eternitskifer med asbest? Hertil svarede Leif, at dette var indregnet i den samlede pris.

W43, 3. tv. spurgte til levetiden på eternit og naturskifer. Hertil svarede Leif, at eternitskifer har en levetid på ca. 30 år og naturskifer på ca. 100 år. W41, st. tv. bemærkede, at man dog skulle huske, at hverken undertag eller inddækninger ville kunne holde i 100 år, så man har derfor ikke et vedligeholdelsesfrit tag i 100 år.

Der var flere, der udtrykte ønske om at gå efter udskiftning af hele taget samtidigt, idet det ville være byggeteknisk den bedste løsning og med god økonomi ift stillads og byggepladsudgifter.

W43, 3. th. foreslog, at ejerforeningen skulle udskyde projektet til foråret 2012 for at undgå midlertidigt byggestop under en evt. hård vinter. Dette var der enighed om, så bestyrelsen ville forberede alt materialet i samarbejde med Leif Topsøe-Jensen, således at tagrenoveringen kunne påbegyndes omkring april 2012.

Samtidig var der enighed om, at bestyrelsen straks skulle sørge for en midlertidig udbedring af huller i taget samt udbedring af skorstene.

Kasserer, Niels Jørgensen, fortalte om muligheden for finansiering via et fælleslån hos Nykredit. Nykredit var ifølge Niels ikke afvisende men ville inden et evt. tilsagn gennemgå ejendommens vedtægter, tilstand, generalforsamlingsreferater, budgetter mv. Niels præsenterede hovedlinierne i Nykredits tilbud:

1. Ejerforeningen skulle optage lånet som et banklån over maks. 20 år og afdrages som et annuitetslån, eller et serielån.
2. Andelen skulle opgøres forholdsmæssigt på grundlag af de enkelte lejligheders fordelingstal.
3. Ved evt. salg sker der typisk en delindfrielse af den pågældende lejligheds andel af Fælleslånet.
4. Der kunne maks. optages lån på DKK 125.000 pr. lejlighed, men det kunne forhøjes i vores tilfælde, hvor der ville være 20 lejligheder.
5. Lånet måtte maks. udgøre 10% af den fastsatte markedspris pr. m<sup>2</sup>, hvilket ifølge Nykredit ikke burde være et problem for os.
6. Alle beboere ville hæfte personligt og solidarisk,
7. Den personlige hæftelse kunne evt. begrænses til 1,25 x den forholdsmæssige andel af lånet opgjort efter fordelingstal.
8. Det var ikke tilstrækkeligt, at den nuværende kapital på ca. DKK 35.000 indestår som sikkerhed pr. lejlighed, men i givet fald der kan stilles sikkerhed i form af et samlet indestående, ville dette kunne indgå i en kreditvurdering jf. solidarisk hæftelse.

9. Det var normalt et krav, at foreningen skulle være administreret af en professionel administrator eller advokat, der kunne godkendes af os.

Ifølge Niels er fælleslån ganske almindelige i ejerforeninger, og afbetalingen af lånet opleves af beboerne blot som en forhøjet betaling hver måned. Betalingen følger lejligheden, og derfor ville fraflyttere ikke hænge på restlånebeløbet. Bestyrelsen vil være proforma ansvarlige for lånebeløbet, men da det er obligatorisk for beboerne at være medlemmer af ejerforeningen, er ansvaret for tilbagebetalingen reelt fordelt på de lejligheder, som har andel i lånet.

På spørgsmål fra 43, 3. tv. omkring beboere, der evt. ikke havde friværdis i lejligheden og dermed ikke ville kunne optage lån, nævnte formanden, at bestyrelsen havde været i kontakt med sekretariatschefen i Ejerlejlighedernes Landsforening, som klart anbefalede et fælleslån. Udgangspunktet ville dog altid være, at den enkelte ejer skulle betale de udgifter, der følger af ejerforeningens beslutninger. Kunne dette ikke lade sig gøre, må ejerforeningen tage evt. skyldige beløb til almindelig inkasso. Hvis den pågældende ikke kan betale, vil der blive foretaget udlæg i ejendommen, dom og tvangsauktion. Hvis der ikke er dækning for beløbet, vil det resterende beløb blive en fællesudgift, der deles mellem alle.

Yderligere nævnte formanden, at bestyrelsen havde modtaget et forslag til finansiering fra en beboer om at sælge tagetagen til nye lejligheder eller tilbyde 4. etage-lejlighederne ekstra kvadratmeter som finansiering af vedligeholdet. Der var en kort snak herom, og W41, 4. tv. nævnte, at et sådant projekt kunne være interessant, men at et sådant projekt ville tage alt for lang tid med administration og svær beslutningsproces i forhold til, at ejerforeningen har et akut problem med taget, hvor reparation ikke vil kunne udskydes længere, og hvor forsikringen ikke ville dække udbedring pga manglende vedligeholdelse. Leif Topsøe-Jensen tilføjede, at hanebånd i så fald skulle løftes og loftsrum inddrages. Der var ikke udbredt interesse for dette forslag.

Bestyrelsen ville indhente konkrete tilbud på et fælleslån, herunder undersøge hvorvidt det kræves, at alle ejere skulle give tilsagn om deltagelse, eller om enkelte ejere ville kunne vælge anden form for finansiering. Bestyrelsen lovede at skrive ud til alle, når materialet ligger klart.

W41, 4. tv. foreslog, at bestyrelsen kunne vælge at opkræve et beløb, der ville ligge en smule højere end det forventede budget for at give bestyrelsen en teknisk mulighed for at have flere midler til rådighed, og efterfølgende give rabat på fællesudgifterne, såfremt der ville blive opkrævet for meget.

Dirigenten foreslog, at generalforsamlingen gik til afstemning, dog med den ændring til punkt A, at arbejdet først igangsættes til april 2012 for at sikre arbejdets udførelse uden midlertidige afbrydelser i form af ekstraordinære vinterforanstaltninger. Generalforsamlingen stemte om følgende:

- A. Kan generalforsamlingen godkende udskiftning af alle tre tiltag (dvs hovedtag, mansardtag mod gaden og mansardtag mod gården) i **2012** for at opnå besparelser på byggeudgifter - stillads, byggeplads og billigere kvadratmeterpriser pga større mængder?  
**Her stemte 14 for, svarende til 70,11%. 2 stemte imod svarende til 9,98%.**

Bestyrelsen ville straks sørge for en midlertidig udbedring af huller i taget samt udbedring af skorstene.

Dermed var der ikke behov for at stemme for punkterne B, C eller D.

- E. Såfremt der stemmes for til punkt A, B, C eller D, kan generalforsamlingen godkende arbejdet udføres i naturskifer?

**Her stemte 3 for, 1 valgte ikke at stemme, og 12 stemte imod. Dermed blev det besluttet at udføre arbejdet i eternitskifer med en besparelse på ca. DKK 370.000 på det totale projekt.**

Endeligt talte vi om muligheden for, at en del af tagfladerne kunne blive forsynet med solceller. En løsning, der ifølge Leif Topsøe-Jensen var blevet prismæssigt mere interessant inden for de sidste år, med gode tilskudsordninger og mulighed for tilbagebetaling inden for 12 år. Ifølge Leif fungerer systemet således, at elinstallationen ændres, så den producerede strøm sendes tilbage, og dermed får elmåleren til at løbe "baglæns". Et groft skøn på prisen for solceller lå ifølge Leif på ca. DKK 1,5m.

Generalforsamlingen gennemførte herefter en vejledende afstemning for at vurdere, om der skulle være interesse for at få indlagt solceller i taget. **Her stemte 3 for, mens resten af deltagerne stemte imod.**

Formanden beklagede, at bestyrelsen ikke havde sat "vinduer mod gårdsiden" på dagsordenen, da Leif Topsøe-Jensen i sin rapport anbefalede en gennemgribende istandsættelse af disse i 2011. Ifølge formanden var årsagen, at bestyrelsen havde bedt Leif Topsøe-Jensen om en separat tilstandsvurdering på taget, og så snart bestyrelsen modtog denne, blev dagsorden udsendt. Senere i juli modtog bestyrelsen så hele tilstandsvurderingen, hvoraf det fremgik, at Leif Topsøe-Jensen anbefalede en gennemgribende istandsættelse inden for 1 år. Ifølge Leif er ca. 1/3 af vinduerne i dårlig stand. Leif nævnte yderligere, at der ikke var konstateret råd, at træet fortsat var godt, og at det var et spørgsmål om istandsættelse af vinduerne fra bunden af med ny kit, nye ruder og ny maling.

W43, 4. th. spurgte generalforsamlingen, om der var interesse for at bruge arbejdsweekender på selv at istandsætte vinduerne mod gården. Der var delte holdninger til dette, men der var enighed om, at bestyrelsen til den ordinære generalforsamling i 2012 udarbejder et oplæg til en politik omkring vinduerne, hvoraf det bl.a. skulle fremgå, om vinduerne fremover skulle indgå i fællesudgifterne eller blive lagt over til den enkelte, hvem der skulle sikre vedligeholdelse, udseende, m.v.

### **3. Eventuelt**

Formanden nævnte, at vi på sidste generalforsamling den 28. april 2011 overordnet gennemgik OBH-Gruppens anbefalinger ifm energirapporten, herunder om en mulig udskiftning af cirkulationspumpen på varmt brugsvand. Den "gamle" pumpe på det varme vand var blevet udskiftet med en ny pumpetype, som cirkulerer vandet hele døgnet. Den nye pumpe sender vandet rundt med en lav hastighed, når der ikke bruges vand. Men når der åbnes for vandet i en lejlighed, øger pumpen automatisk vandstrømmen. Pumpen har også natsænkning installeret, hvilket yderligere vil sænke (men ikke stoppe) cirkulationen af det varme vand. Den nye pumpe sparer strøm til drift af pumpen, men betyder en øget udgift til varmt vand. Til gengæld vil der være varmt vand hele døgnet. Ifølge Niels var pumpen dog 3 gange dyrere end den pris, som OBH havde noteret.

Kasserer, Niels Jørgensen, nævnte, at vi skal have en ny måler fra Københavns Energi på det varme vand i fyrrummet (måleren viser, hvor meget varme vi aftager fra Københavns Energi), da den gamle var ødelagt af vand efter skybruddet d. 2. juli 2011. Københavns Energi vil estimere vores forbrug i juli måned, og Niels vil checke, at det svarer til et normalt juli-forbrug.

Yderligere nævnte formanden, at vores kældre blev oversvømmet med ca. 20 cm vand ifm skybruddet lørdag d. 2. juli 2011. Selvom bestyrelsen opdagede skaderne samme aften, var det umuligt at komme igennem til Codan eller ISS på telefon eller mail. Bestyrelsen fik fjernet alt vandet i løbet af søndag d. 3. juli, og fik endelig kontakt til ISS (Skadeservicepartner til Codan) tirsdag d. 5. juli. Den 13. juli ankom ISS for at rengøre og desinficere fællesområderne i kældrene, og den 17. juli fik vi sat 4 affugtere op i kældrene. Ifølge formanden kommer der stadig en del vand i beholderne fra affugterne, så formanden bad alle om at huske at holde døre og vinduer i kældrene lukket. Ifølge formanden var vandet formentligt kommet op

gennem de to afløb i henholdsvis fyrrummet og malerrummet, da der ikke findes andre afløb i kældrerrummene.

Formanden bad alle med kælderrum om at sørge for at rengøre og desinficere med rodalon eller klorin i kælderrummene samt at fjerne eventuelle våde genstande for at undgå skimmeldannelse. ISS vil i løbet af noget tid sende en konsulent ud for at måle fugtniveauet i kældrene.

W41, 4. tv spurgte om muligheden for at sætte en returløbssikring i afløbene for fremover at forhindre afløbene i at løbe over. Hertil svarede Leif Topsøe-Jensen, at det kan lade sig gøre, men et afløb skal renses og vedligeholdes løbende, og en returløbssikring forhindrer ikke 100% afløbet i at løbe over.

W43, 3. tv. foreslog søndag den 4. og lørdag den 24. september til arbejdsdage i Ejerforeningen. Opslag ville blive sat op meget snart. Såfremt man er forhindret i at deltage, kan man enten vælge at få opgaver til udførelse i nærmeste fremtid eller betale 300,- kr. jfr. vedtægterne.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.15.

John Farr  
Dirigent



Birgit Olsen  
Formand/referent



## Deltagere i ekstraordinær generalforsamling 9. august 2011:

Lejlighed	Nummer	Deltagelse i %	Deltagere	Ejere
Lejl. 1	41, st. tv	4.79	1	Birgit Olsen og Christian E. Bendtsen
Lejl. 2	41, st. th	4.79	1	Eva Barfod
Lejl. 4	41, 1. th	4.74	1	Peter Krumhardt og Sibi Palsdottir
Lejl. 5	41, 2. tv	4.79	1	Dieter Brunswicker
Lejl. 6	41, 2. th	4.74	1	Helle Birch Schmidt ( <b>fuldmagt</b> )
Lejl. 7	41, 3. tv	4.79	1	Carina og Rene Hougaard Sonne
Lejl. 9	41, 4. tv	4.55	1	Susanne og Christoffer Vissing
Lejl. 10	41, 4. th	4.50	1	Ove Hedegaard (på vegne af Esben)
Lejl. 12	43, st. th	5.24	1	Klavs og Hanne Markvard Pedersen
Lejl. 13	43, 1. tv	5.48	1	Thomas Kjær Nielsen
Lejl. 14	43, 1. th	5.24	1	Jens Beyer ( <b>fuldmagt</b> )
Lejl. 15	43, 2. tv	5.48	1	Svend Risom
Lejl. 17	43, 3. tv	5.54	1	John Farr og Kate Nielsen
Lejl. 18	43, 3. th	5.24	1	Gert Olsen
Lejl. 19	43, 4. tv	5.14	1	N.O.G. Jørgensen
Lejl. 20	43, 4. th	5.04	1	Lene Schuldt Jensen
<b>TOTAL</b>		<b>80.09</b>		