



Advokatpartnerselskab
Kalvebod Brygge 39-41
DK - 1560 København V
Telefon: +45 33 300 200
Fax: +45 33 300 299
www.les.dk
CVR-nr. 32 28 39 34

Ejendomsadministrationen
Ejendomsadministrator
ejd@les.dk

Sagsnr. 91189001

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

A/B Willemoesgade 20-24

Dato: 16. juni 2020

Den 16. juni 2020 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Willemoesgade 20-24 i andelsboligforeningens gård.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Bestyrelsens beretning
- 3 Forelæggelse af årsregnskab med eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
- 5 Forslag
- 6 Valg til bestyrelsen
- 7 Valg af administrator
- 8 Valg af revisor
- 9 Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes advokatfuldmægtig Line Marie Veiby, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og fuldt beslutningsdygtigt.

21 ud af 32 andelshavere var mødt fysisk, og 1 var mødt ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bo Nissen Knudsen aflagde beretning om det senest forløbne år. Beretningen er vedlagt.

Bo Nissen Knudsen gav herefter ordet til Gårdlauget. Gårdlauget henstillede til, at alle blev bedre til at sortere affaldet, idet manglende sorteringsresultaterne i en bøde og omsortering af affaldet. Pizzabakker og flamingokasser må ikke komme i papcontaineren. Der er derfor nu oprettet separate beholdere til disse.

Gårdlauget orienterede om, at de vil bestille en beskæring af buske og mindre træer som kompenstation for, at forårets arbejdsweekend blev aflyst på grund af Corona.

Der er generalforsamling i Gårdlauget den 22. juni 2020 kl. 17.30.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab med eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Bestyrelsen startede med at undskynde, at årsregnskabet var sendt ud i dårlig tid. For dem der ikke havde modtaget årsrapporten pr. post eller pr. mail, blev årsrapporten delt ud.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, hvor følgende punkter blev drøftet:

Bygningsforsikring: Bygningsforsikringen var steget som følge af tidlige skader. Bestyrelsen drøfter i samarbejde med administrator, om forsikringen eventuelt skal omlægges.

Omlægning af lån: Søren orienterede om omlægning af foreningens lån, blandt andet var foreningens 30-årige omlagt til 20-årige lån, hvilket resulterede i store besparelser. Renterne på det nye lån faldt fra 2 % til 0,5 %, hvilket dog kostede lidt på kurSEN. Derfor er der en post i regnskabet der hedder ”omprioriteringsomkostninger og kurstab” på DKK -270.101. Foreningen sparer i alt ca. DKK 2 mio. efter omlægningen. Derudover er der foretaget et ekstraordinært afdrag på ca. DKK 500.000. Generalforsamlingen takkede Søren for hans indsats.

Ejendommens værdi: Valuaren har værdiansat ejendommen til DKK 94.100.000, hvilket er højere end forventet. Valuarvurderingen er foretaget den 8. juni 2020, med udgangspunkt i ejendommens værdi pr. 29. februar 2020.

Fastfrysning af valuarvurderingen: Dirigenten orienterede om, at der er vedtaget nye regler omkring fastfrysning af valuarvurderinger i andelsboligforeninger, som følge af ændringen af reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (den såkaldte Blackstone-lov). Reglerne træder i kraft 1. juli 2020. Når valuarvurderingen fastfrysses, vil andelsboligforeningen kunne fastholde værdiansættelsen i henhold til valuarvurderingen af 29. februar 2020 fremadrettet, således at der ikke længere skal udarbejdes en ny værdiansættelse af ejendommen mindst hver 18. måned. Såfremt det besluttes at fastfryse valuarvurderingen på en kommende generalforsamling, skal dette fremgå af de kommende regnskaber.

Fastsættelse af andelskronen: Andelskronen kan maksimalt sættes til DKK 407,85. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til 360, hvilket er uændret fra sidste år. Dette var baseret på et forsigtighedsprincip og på baggrund af fremtidige større vedligeholdesesarbejder, mulige ændringer i ejendommens værdi som følge af Corona-epidemien og vedtagelsen af Blackstone-loven. Hvis andelskronen fastsættes til 360, vil det give en samlet henlæggelse til vedligeholdelse mv. på DKK 9.974.367.

Det blev drøftet, om andelskronen i stedet skulle sættes op til 380, således at foreningen fulgte den linje der normalt blev fulgt i forbindelse med fastsættelse af andelskronen, nemlig at man fastsatte andelskronen til ca. midt mellem forrige års andelskrone og den maksimale andelskronen.

ne. Fordelene herved ville blandt andet være, at andelslejlighedernes pris ikke lå alt for langt under de øvrige andelslejligheder i København og at der ville give større forudsigelighed.

Der blev herefter stemt om, hvorvidt andelskronen skulle fastsættes til 360 eller 380.

13 andelshavere stemte for at fastsætte andelskronen til 360.

7 andelshavere stemte for at fastsætte andelskronen til 380.

Andelskronen blev herefter fastsat til 360.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik kort budgettet og bestyrelsen foreslog uændret boligafgift.

Der blev stillet spørgsmål til rente- og afdragsposten, idet renteudgifterne var skåret ned til halvdelen i forhold til sidste års budget, mens afdragene var steget til det dobbelte. Søren oplyste, at dette var en følge af omlægning af lånene. Foreningen betalte samme månedlige ydelse, men renten er efter omlægningen så lav, at afdraget på lånene næsten er fordoblet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om opsætning af individuelle vand- og varmemålere.

Bestyrelsen orienterede om, at der er lovkrav om, at der opsættes individuelle vand- og varmemålere i bl.a. andelsboligforeninger. Andelsboligforeningen er dog undtaget kravet, hvis andelsboligforeningen kan dokumentere, at det ikke er rentabelt at installere separate målere i hver andelslejlighed.

Det blev oplyst, at det ville koste ca. DKK 25.000 at opsætte varmemålere i hele ejendommen og DKK 6.000 årligt i administrationsomkostninger. Derudover blev det oplyst, at det ca. ville koste DKK 2.000 pr. andelslejlighed at opsætte vandålere. Beløbene var kun for VVS-delen og bestyrelsen var endnu ikke klar over de samlede omkostninger.

Fordele og ulemper ved individuelle målere blev drøftet. Der var både miljømæssige hensyn, idet individuelle målere ville tilskynde til at spare på vand- og varme. Økonomisk ville det være en besparelse hvis man bor alene, hvorimod en børnefamilie højst sandsynligt ville se en



stigning i udgifterne til vand og varme. Indtil videre havde man været tilfreds med den kollektive fordeling af vand og varme.

Det blev besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge hvad det præcist ville koste at få installeret separate målere og undersøge hvilken besparelse man kunne forvente, således at der kunne tages stilling til, om opsætningen af individuelle målere var rentabelt.

Det blev derfor besluttet, at forslaget blev skubbet til næste ordinære, eller eventuelt en ekstraordinær, generalforsamling, således at andelshaverne kunne få et bedre beslutningsgrundlag.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Bo Nissen Knudsen og Ieuau Cohn Jones var på valg.

Bo Nissen Knudsen blev genvalgt og Christian Nielsen blev valgt. Begge for en 2-årig periode.

Derudover udtrådte Kirsten Nyland af bestyrelsen. Generalforsamlingen takkede hende for mange års tro tjeneste som bestyrelsesmedlem.

Rasmus Grønkær Toft blev valgt til bestyrelsen for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Jesper Salling	På valg 2021
Simon Christensen	På valg 2021
Rasmus Grønkær Toft	På valg 2021
Bo Nissen Knudsen	På valg 2022
Christian Nielsen	På valg 2022

Som suppleanter for en 1-årig periode blev Sofie Zander og Rasmus Bahrt Haulrig valgt.

Ad 7 – Valg af administrator

Lund Elmer Sandager blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af revisor

Revision 2100 blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt



Efter afslutningen af dørtelefon-projektet, var der fortsat andelshavere der manglede at få deres nøgle tilbage. Disse blev udleveret på generalforsamlingen.

Det blev påpeget, at der var rod ved skraldespandende. Bestyrelsen og gårndlauget prøvede i samarbejde at få ryddet op og gjort skraldeområdet pænt.

Det blev drøftet, at der blev plantet blomster ud mod gaden og en af andelshaverne sørgede frivilligt for at vande disse.

Det blev drøftet, at man havde forsøgt at genoplive det døde træ i gården. Bestyrelsen orienterede om at man sammen med gårndlauget eventuelt ville plante et nyt træ.

Internethastigheden blev drøftet, idet enkelte andelshavere havde problemer med, at internettet var langsomt og dårligt. Det blev drøftet om der eventuelt skulle kigges efter en ny udbyder. En andelshaver havde haft succes med at skifte routeren, hvilket havde gjort en stor forskel, da standardrouteren var meget dårlig.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 19.40 og dirigenten takkede for god ro og orden.

Bestyrelsens beretning for 2019-2020

Udflyttet/tilflyttet

Ud:

24 2tv: Mona Solheim
24 4th: Benedikte Luggin
24 st tv: Vibeke Honoré

Ind:

Rasmus Toft & Julie Dupont
Rasmus Bahrt Haulrig & Sofie Holst
Theresa & Dennis Flint-Hallas

Året har budt på en del flytte- og renoveringsaktivitet, men har ellers dels været domineret af at vi skulle skifte administrator, og dels at vi blev ramt af en corona-nedlukning som satte en god del af aktiviteten i stå i foråret.

Vi har således lidt flere udeståender og uafklarede sager med til generalforsamlingen end vi havde ønsket os, men ingen større kriser! Vi bor stadig i et godt og velholdt hus, og vi har ingen problemer med at tiltrække nye beboere, men i de kommende år er det nok klogt at få kigget nærmere på et par renoveringsprojekter som vi har kunnet udskyde på grund af at de ikke har været presserende: vinduerne, taget – og muligvis soklen i gården.

Administrator:

Efter at have taget afsked med Bonnie Mürsch sidste år ledte bestyrelsen efter en ny administrator. Et udskilningsløb førte til en særdeles snæver afgørelse i sidste ende, men valget faldt på Lund Elmer Sandager som overtog 1. januar. Det foregik med relativt kort varsel, og de har fået en hård start med en kompliceret overdragelse og en corona-krise oveni, så vi har ikke engang haft lejlighed til at byde dem velkommen til ejendommen før nu – men det vil vi så gøre i dag!

Omlægning af lån:

På sidste års generalforsamling lovede Søren Juhl Poulsen at hjælpe bestyrelsen med omlægning af lån, og det gjorde han med stor succes! Dels har vi sparet mange penge på at lægge vores største lån om, dels fik vi afviklet et irriterende afdragsfrift lån da Søren så sit snit. Detaljerne følger under gennemgangen af regnskabet.

Valuarvurdering og Blackstone-indgreb:

Som led i regeringens indgreb over for boligspekulation i leje-ejendomme har der været spekuleret i at det kunne føre til markante fald i valuarvurderinger af andelsbolig-ejendomme som vores. Vi har derfor indhentet en valuarvurdering pr. 29. februar som vi har mulighed for at fastfryse – mere følger under regnskabsgennemgangen. Vi skal dog gøre opmærksom på at vores valuar har foreslået at vi kan fjerne retten til at drive erhverv i stueetagerne hvis vi vil have en yderligere stigning i vurderingen. Den mulighed har en kommende generalforsamling altså i baghånden, men bestyrelsen har ikke anbefalet eller foreslået at gøre det i år.

Loftsudvidelse i 22 5tv:

Valuarvurderingen bød dog i denne omgang ikke på fald, men på en mindre stigning, hvilket primært skyldes at Christian og Rikke har udvidet deres lejlighed med det

sidste ledige tørreloft-areal, hvilket (også) har forøget værdien af ejendommen som sådan.

Aftale med nyt VVS-firma:

Som bekendt stiller vi krav om at man skal bruge foreningens fast tilknyttede VVS'ere når man foretager ændringer af installationerne i lejlighederne. Da der dog havde været en del utilfredshed med Jagtvejens VVS, besluttede bestyrelsen at tilknytte endnu et firma, NK Holm, så der nu er to at vælge mellem. Ordningen med to firmaer bør nok evalueres i løbet af det kommende år.

Vandtryk og trykforøger:

De øverste lejligheder har i mange år haft problemer med trykket på vandet, og bestyrelsen har besluttet at indhente tilbud på trykforøgere. Der er dog stadig en smule usikkerhed med hensyn til om systemet kan tåle det, og projektet er endnu ikke sat i værk.

Lyset i kælderen:

Vi er fortsat generet af at lysinstallationerne i kælderen er ustabile. Det er dog vældig dyrt at få elektrikere til at ordne dem hver gang de begynder at blinke, og de er egentlig ikke så svære at ordne selv. Det kræver dog at bestyrelsen får adgang til de kælderrum hvor der er problemer, hvilket ikke altid er lige nemt, og derfor vil vi som udgangspunkt forsøge at få det ordnet i forbindelse med arbejdsweekender.

Rod på trapperne:

Især vores bagtrapper er plaget af rod, og det dur ikke når de fungerer som brandveje. Bestyrelsen har én gang i år ryddet dem og smidt sagerne ud, og det er hermed varslet.

Samtidig skal vi henstille til at barnevogne fjernes fra fortrapperne når de ikke længere er i brug – og til at der under ingen omstændigheder må placeres cykler!

Ny tørretumbler:

En af tumblerne i tørrekælderen måtte i løbet af året pensioneres, og den er nu afløst af en ny, ung og smart model.

Arbejdsweekender og juletræstænding:

Efterårets arbejdsweekend forløb rimeligt, mens forårets måtte aflyses pga. corona-krisen. Det mest markante udestående er oppudsning af soklen i gården, og i forbindelse med at vi har bedt en murer om et tilbud, er der opstået usikkerhed om hvorvidt der bør lægges et dræn. Denne sag er heller ikke afsluttet.

Anderledes stabilt kunne vi afvikle årets juletræstænding i gården, og vi takker endnu en gang Simon og Laila for at have indført traditionen og for at holde den i hævd!

Gårdnyt:

Gårdlauget har gennemført en større omlægning af skraldeområdet, og vi kan håbe at det hjælper på affaldskulturen i gården. Der er dog stadig periodevis problemer med afhentningen af skrald, senest med afsæt i corona-restrktioner.

Der udestår stadig en etablering af nye cykelpladser, bl.a. til erstatning for de cykelstativer der blev fjernet i gården ud for nr. 20.

Line Marie Mikalsen Veiby

Dirigent NEM ID
RID: 45195723
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2020 kl.: 10:11:17
Underskrevet med NemID

Bo Nissen Knudsen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-589042850850
Tidspunkt for underskrift: 23-06-2020 kl.: 13:27:35
Underskrevet med NemID

Simon Neiman Christensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-327162679568
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2020 kl.: 15:04:14
Underskrevet med NemID

Jesper Krögerström Salling

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-593805627642
Tidspunkt for underskrift: 09-07-2020 kl.: 14:18:05
Underskrevet med NemID

Rasmus Grønkær Toft

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-762984312030
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2020 kl.: 09:14:43
Underskrevet med NemID

Christian Nielsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-961947305950
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2020 kl.: 14:54:02
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.