



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

Ejendomsadministrationen
Ejendomsadministrator
ejd@les.dk

Sagsnr. 91189001

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2021

A/B Willemoesgade 20-24

Dato: 27. maj 2021

This document has esignatur Agreement-ID: 22467966Mju242489311

Den 27. maj 2021 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Willemoesgade 20-24 i andelsboligforeningens gård.

- 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 advokat Line Marie Veiby fra Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og fuldt beslutningsdygtigt.

16 ud af 32 andelshavere var mødt fysisk og 3 var mødt ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bo Nissen Knudsen aflagde beretning om det senest forløbne år, der havde været meget præget af restriktioner og hjemmearbejde. Både arbejdsweekenderne og juletræstændingen havde også været aflyst.

Der er flyttet to nye andelshavere til foreningen i nr. 20, 3. th., og i nr. 24, 1. th.

Ejendommen er i god stand, og derfor har bestyrelsen kunne kocentrere sig om mere langsigtet vedligeholdelse. Der har dog været et par enkelte episoder, hvor bestyrelsen har måttet rykke akut ud. Blandt andet er der konstateret råd og svamp i kælderen, som er anmeldt til forsikringen. Derudover har der været konstateret løse tagsten, hvorved en del af gården har været spærret af mens udbedring pågik.

Naboen i nr. 26 har bedt om lov til at opstille stillads mv. i foreningens gård i forbindelse med et forestående gavlisoleringsprojekt. Der har været sendt høringsmeddelelse rundt til foreningens

medlemmer, og bestyrelsen har nu godkendt naboens projekt på betingelse af, at blandt andet træet i gården bevares, at beplantningen reableres og at naboen venter til efteråret med at igangsætte projektet. Derudover afventer foreningen drøftelser omkring farvevalg af den nye gavl.

Bestyrelsen har derudover indhentet en rentabilitetsberegning i forhold til installering af individuelle vandmålere. Denne skulle have været vedlagt indkaldelsen, men er i stedet vedlagt referatet. Beregningen viste, at det ikke var rentabelt for foreningen at opsætte individuelle vandmålere.

Derudover er der installeret en trykforøger, således at vandtrykket forøges i ejendommen. Dette arbejde skulle meget gerne snart være færdiggjort.

Bestyrelsen oplyste, at der i forbindelse med arbejde i kælderen kunne være problemer med at skaffe sig adgang til medlemmernes opbevaringsrum, hvor en del installationer er placeret. Bestyrelsen ønsker derfor at modtage en kopi af alle medlemmernes nøgler, som skal opbevares i en allerede indkøbt og opsat nøgleboks. Bestyrelsen oplyste, at man kunne skifte koden til nøgleboksen hver gang et projekt afsluttedes, for at sikre, at håndværkere, der ikke arbejdede aktuelt i ejendommen, ikke kunne tilgå nøgleboksen. Bestyrelsen sender en orientering ud, når det bliver aktuelt at modtage nøglekopier.

Bestyrelsen har endvidere indhentet tilbud på udskiftning og reparation af vinduerne i ejendommen, som danner baggrund for forslag 5b.

Bestyrelsen orienterede endvidere om, at man for nyligt var blevet bekendt med, at valueren i sin valuarvurdering har medtaget altaner som en forbedring for ejendommen i forbindelse med fastsættelsen af andelskronen, mens de altaner, som var betalt kontant af beboerne endvidere var medtaget som en individuel forbedring i forbindelse med salg af andelslejlighederne. Dette har potentielt medført, at andelslejligheder har været solgt til overpris, uden at bestyrelsen eller administrator dog præcist kunne udtale sig om, hvorvidt dette var tilfældet. Emnet blev drøftet blandt de fremmødte og bestyrelsen ville sammen med administrator kigge nærmere på, om der eventuelt skulle/kunne rejses erstatningsansvar og overfor hvem.

Bestyrelsen oplyste, at ingen af altanerne fremadrettet vil blive medregnet ved fastsættelsen af ejendomsværdien, således at altanernes værdi ikke vil påvirke andelskronen men i stedet skal medtages som individuelle forbedringer ved salg af andelslejlighederne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, hvor følgende punkter blev drøftet:

Vandudgifterne: Vandudgifterne er steget fra DKK 86.000 i 2019 til DKK 135.182 i 2020. Dette er formentlig på grund af, at mange har arbejdet hjemme og generelt opholdt sig mere hjemme end sædvanligt, på grund af Covid-19.

Ejendommens værdi: Valuaren har pr. 28. februar 2021 værdisat ejendommen til DKK 98.200.000, hvilket er højere end forventet og overraskende set i lyset af ikrafttrædelsen af Blackstone-lovgivningen. Efter at have indhentet en revideret vurdering, hvor altanerne er fratrasket ejendomsværdien, er ejendommens værdi i årsregnskabet medtaget til DKK 97.400.00.

Fastfrysning af valuarvurderingen fra 2020: Dirigenten orienterede kort om reglerne omkring fastfrysning af den valuarvurdering der blev foretaget i februar 2020, der fastsatte ejendommens værdi til DKK 94.100.000. Henset til ejendommens stigning fra 2020 til 2021 samt de store henlæggelser til vedligeholdelse og værdiforringelse i foreningen, indstillede bestyrelsen til, at foreningen ikke fastfrøs valuarvurderingen fra 2020, men gjorde brug af den nye valuarvurdering fra 2021.

Fordelene og ulemperne ved fastfrysning blev drøftet på generalforsamlingen. Der blev herefter stemt om, hvorvidt valuarvurderingen skulle fastfryses, hvilket blev nedstemt med et stort flertal.

Valuarvurderingen fra 2020 fastfryses herefter ikke.

Fastsættelse af andelskronen: Andelskronen kunne maksimalt fastsættes til DKK 428,43. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til DKK 390, ud fra det princip andelsboligforeningen har haft de seneste mange år, nemlig at fastsætte andelskronen til omkring 8-10 % under den maksimale andelskrone. Ved en fastsættelse af andelskronen til 390 ville den samlede henlæggelse til vedligeholdelse mv. udgøre DKK 8.010.297.

Det blev blandt de fremmøfte på generalforsamlingen drøftet, hvorledes andelskronen skulle fastsættes, herunder hvor forsigtig man skulle være. Det blev også drøftet, om andelskronen skulle fastsættes tættere på den maksimale andelskrone.

Der blev herefter stemt om, hvorvidt andelskronen skulle fastsættes til DKK 390 eller DKK 400. Der var et stort flertal for at fastsætte andelskronen til DKK 390.

Andelskronen blev herefter fastsat til DKK 390.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Dirigenten gennemgik kort budgettet og bestyrelsen foreslog uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag

Bestyrelsen havde stillet to forslag:

Forslag A: Beslutning om etablering af individuelle vandmålere

Bestyrelsen oplyste, at der på generalforsamlingen i 2020 blev efterspurgt et bedre grundlag, at træffe beslutning om etablering af individuelle vandmålere på baggrund af. Bestyrelsen har derfor indhentet en rentabilitetsberegning, der konkluderede, at det ikke er rentabelt for andelsboligforeningen at etablere individuelle målere. Baggrunden herfor er, at etableringsudgifterne er så høje, at den eventuelle besparelse ved etablering af individuelle målere ikke over en periode på 9 år overstiger disse. Bestyrelsen indstillede derfor ikke til at der blev etableret individuelle vandmålere.

Det blev drøftet om bestyrelsen alligevel, ud fra miljøhensyn mv., skulle etablere individuelle vandmålere, da dette kunne medvirke til mindre vandforbrug hos de enkelte andelshavere. Det blev ligeledes drøftet, at foreningen generelt ikke har et højt vandforbrug.

Forslaget blev sat til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget, at der ikke skulle etableres individuelle vandmålere.

Forslag B: Beslutning om renovering eller udskiftning af vinduer

Bestyrelsen motiverede forslaget, og oplyste at dette projekt længe havde stået på foreningens vedligeholdelsesplan. Det blev på generalforsamlingen oplyst, at vinduerne sidst var blevet udskiftet i 1982, men at de dog er blevet malet siden. Det var ikke bestyrelsens opfattelse, at vinduerne var i en så dårlig stand, at de behøvede udskiftning, men at det kunne klares med en renovering.

Det blev drøftet, om foreningen alligevel burde udskifte vinduerne henset til de energi- og miljømæssige fordele.

Det blev drøftet, at vinduerne ved en renovering ville holde ca. 8-10 år længere, men at vinduerne efter en udskiftning kunne holde i langt flere år.

Der blev på generalforsamlingen uddelt en oversigt over den estimerede stigning i boligafgiften pr. andelslejlighed.

Det blev også drøftet, at bestyrelsen burde overveje udskiftning/renovering af foreningens døre.

Dirigenten oplyste, at der ville blive stemt om eventuelt udskiftning af vinduerne først, da dette var det mest vidtgående forslag.

Forslaget blev med et stort flertal nedstemt.

Herefter blev forslaget om renovering af vinduerne sat til afstemning.

Det blev herefter med et stort flertal for besluttet, at bestyrelsen blev bemyndiget til at bruge op til DKK 1.000.000 til renovering af vinduer.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmerne Jesper Salling, Simon Christensen og Rasmus Grønkær Toft var på valg.

Rasmus Grønkær Toft blev genvalgt og Elisa Fabbro og Sofie Katrine Zander blev valgt. Alle tre for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Bo Nissen Knudsen	På valg 2022
Christian Nielsen	På valg 2022
Rasmus Grønkær Toft	På valg 2023
Elisa Fabbro	På valg 2023
Sofie Zander	På valg 2023

Som suppleanter for en 1-årig periode blev Rasmus Bahrt Haulrig genvalgt og John Vesterborg valgt.

Ad 7 – Valg af administrator

Lund Elmer Sandager blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af revisor

Revision 2100 blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt

Det blev påpeget at det roder meget i gården. Der er opsat opslag i opgangene herom. Det blev ligeledes påpeget, at barnevogne, som står i opgangene, ikke må blokere for de øvrige beboere.

Reglerne for brugen af gården blev drøftet, herunder om man eventuelt i gårdlauget kunne stille forslag om, at den ene af gårdene blev holdt fri for køretøjer.

Derudover blev det drøftet, om foreningen burde indkøbe flere blomster til gården. Dette var der stor opbakning til og flere meldte sig til at indgå i en frivillig ordning omkring vanding af blomsterne.

Det blev også drøftet, om der skulle være handicapvenlig tilgang fra ejendommen til gården, således at foreningen levede op til gældende lovkrav herom og således at gangbesværede havde lettere adgang til gården. Dette var der også stor opbakning til. Bestyrelsen lovede at undersøge forholdene.

Generalforsamlingen blev herefter hævet kl. 19.10 og dirigenten takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Line Marie Mikalsen Veiby

Dirigent NEM ID
RID: 45195723
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2021 kl.: 09:04:02
Underskrevet med NemID

Bo Nissen Knudsen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-589042850850
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:01:38
Underskrevet med NemID

Christian Thomas Friberg Nielsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-961947305950
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2021 kl.: 08:32:25
Underskrevet med NemID

Rasmus Grønkær Toft

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-762984312030
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2021 kl.: 10:27:49
Underskrevet med NemID

Elisa Fabbro

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-122229702317
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2021 kl.: 12:02:53
Underskrevet med NemID

Sofie Katrine Zander Lanthén

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-425619488575
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2021 kl.: 20:29:48
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 22467966Mju242489311

Rentabilitetsberegning for installering af varmtvandsmålere i ejendommen Willemoesgade 20-24, 2100 Køb. Ø

Ejer: A/B Willemoesgade 20-24, 2100 København Ø

	Enhed	Bemærkninger (priser, udgifter og takster incl. moms)
Antal lejligheder:	32 stk.	Iflg. oplysninger i BBR
- heraf antal lejl., hvor to varmtvandsmålere skal installeres:	32 stk.	= 64 målere i alt
Antal varmtvandsmålere i lejligheder i alt:	64 stk.	
Antal erhverv:	1 stk.	Iflg. oplysninger i BBR
- heraf antal erhverv, hvor kun én varmtvandsmåler skal installeres:	1 stk.	= 1 målere i alt
Antal varmtvandsmålerer i erhverv i alt:	1 stk.	
Antal varmtvandsmålere i alt:	65 stk.	
Årsforbrug af vand totalt (koldt og varmt):	2497 m ³	Fra årsregning 2019
Årsforbrug af varmt vand:	832 m ³	1/3 af det samlede forbrug (anslået)
Pris for vand incl. afledningsafgift:	39,85 kr/m ³	HOFOR
Pris for fjernvarme:	654,94 kr/MWh	HOFOR
Pris for opvarmning af vand fra 8 til 55 grader:	35,80 kr/m ³	= Fjernvarmepris x 1 m ³ /h x 1,163 x (55-8 gr.)/1000
Pris for varmt vand incl. opvarmning:	75,65 kr/m ³	
Udgift til varmt vand pr. år:	62966 kr.	

Udgift til varmt vand over ni år:	566692 kr.	Side 2/2
Skønnet besparelse ved installering af varmtvandsmålere:	141673 kr.	25% iflg. Vejledning til Målerbekendtgørelsen
Skønnet udgift til installering af varmtvandsmålere (udskift. af pasrør ell. tilpasn.):	48750 kr.	750,- kr. pr. måler (skøn)
Årlig aflæsning og vandregnskab:	3250 kr.	50,- kr. pr. måler pr. år (anslået)
Aflæsninger og vandregnskab i ni år:	29250 kr.	
Udskiftning af målere hvert 9. år:	32500 kr.	500,- kr. pr. måler incl. montering (anslået)
Samlede udgifter til målere, montering, aflæsninger, vandregnskab og udskiftning:	110500 kr.	
Samlede besparelser minus udgifter set over ni år:	-31173 kr.	Udgifterne er væsentlig større end besparelsen!