



LUND
ELMER
SANDAGER

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 2022

A/B Willemoesgade 20-24

Dato: 31. maj 2022

Den 31. maj 2022 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Willemoesgade 20-24 i andelsboligforeningens gård.

Der var følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Bestyrelsens beretning
- 3 Forelæggelse af årsregnskab med eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet – Godkendelse af andelskrone
- 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 5 Forslag

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

5.a. Bestyrelsen bemyndiges til at skifte internetudbyder hvis der kan findes et tilbud der ikke er væsentligt dyrere end det nuværende hos Andels.Net, og hvis kvalitet og kundeservice vurderes til at kunne blive mere betryggende. Tilbuddet behøver ikke at inkludere en aftale om kabel-tv, som derfor kan overgå til at blive en aftale mellem den enkelte beboer og en udbyder efter eget valg.

5.b. Bestyrelsen bemyndiges til at afdække behovet for nye hoveddøre til lejlighederne, træffe beslutning om hvorvidt de skal udskiftes snarere end renoveres og evt. optage nødvendige lån til at dække omkostningerne – forudsat at nye lån ikke vil indebære stigning i boligafgiften

John og Lone, 22 st tv, har indsendt følgende forslag:

5.c. Bestyrelsen pålægges at få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan med fokus på brandsikkerhed. Dansk Brandteknisk Institut (DBI) har rådgivende ingeniører.

5.d. Bestyrelsen skal udfærdige en procedure for alt større arbejde der skal udføres i vores forening, således at det ikke er bestyrelsen der skal være ansvarlige for fejl, mangler og pris-amok ved udført arbejde, men derimod en eventuel bygningsansvarlig, en konsulent, en bygningskonstruktør, en arkitekt eller lign. som er forsikret, fagkompetent og kan vejlede fagspecifikt.

Eksempel:

- I. Der indhentes altid 3 tilbud når der skal udføres et stykke arbejde i foreningen, som er klart defineret af vores fagkyndige rådgiver.
- II. Bestyrelsen bliver vejledt af fagspecifikke folk ved valget af entreprenør.

5.e. Bestyrelsen udfærdiger en procedure for evaluering af afsluttede arbejder/entrepriser for således at få erfaringer og mulighed for at rette evt. fejl og mangler fremadrettet.

- 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 Carsten Brink fra Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab. Carsten Brink konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og fuldt beslutningsdygtigt.

14 ud af 32 andelshavere var mødt fysisk og 2 var mødt ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesmedlem Bo Nissen Knudsen aflagde beretning om det senest forløbne år. Beretningen vedhæftes nærværende referat.

Bo udbyggede beretningen og fremhævede den særdeles gode økonomi, som hang sammen med, at store projekter var blevet udskudt.

Man havde i bestyrelsen drøftet udskiftning af døre og brandsikring af loftet.

Der var blevet arbejdet på at finde en ny internetudbyder, idet den nuværende kvalitet på internettet var meget dårlig.

Generalforsamlingen rejste spørgsmål om løsning af rotteproblemet, som uanset kloakreovering fortsat bestod. Den kloakmand, der havde bistået foreningen med kloakkerne, havde vurderet, at der er store mangler ved kloakken. Som følge af at ejendommen og kloaknettet er meget gammelt, opstår der hele tiden nye problemer. Bo oplyste, at kloakmanden ville udarbejde en plan for rottesikringen.

En beboer påpegede, at der ikke var krav om brandsikring af døre i en så gammel ejendom.

Det blev påpeget, at det ikke altid var nok at skifte batteri i brandalarmerne. Selve brandalarmerne skal også skiftes, og det må man håndtere i forbindelse med arbejdsweekender.

Der er planlagt en vinduesrenovering, og den påregnes at vare ca. en måned, måske længere, hvis vinduerne skal udskiftes.

Beretningen blev godkendt.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, der viste indtægter for kr. 1.662.604 og omkostninger for kr. 983.095, hvilket indebar et resultat efter finansielle poster på kr. 578.061.

Bo oplyste, at der på indtægtssiden på grund af coronaen ikke var blevet opkrævet det sæsvanlige gebyr for manglende deltagelse i arbejdsweekender.

Vandforbruget var fortsat meget højt, hvilket også kunne tilskrives coronaen

Generalforsamlingen udtrykte tilfredshed med regnskabet og godkendte dette.

Generalforsamlingen anmodede om, at udgiften til eksterne rådgivere i regnskabet for næste år blev særskilt angivet.

Ejendommen var i henhold til valuarvurdering sat til en værdi af kr. 99.700.000, idet bemærkes, at der i vurderingsgrundlaget ikke indgik ejendommens altaner, hvilket tidligere havde været tilfældet.

Egenkapitalen androg kr. 92.139.765.

Regnskabet blev godkendt.

Ad godkendelse af andelskronen

På baggrund af denne valuarvurdering og en egenkapital i foreningen på kr. 92.903.620 kunne andelskronen maksimalt ansættes til kr. 445,70.

Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 420 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 kr.420 ville den samlede henlæggelse til vedligeholdelse m.v. udgøre kr. 5.357.295.

Bestyrelsens forslag om at fastsætte andelskronen til kr. 420 blev vedtaget.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Dirigenten gennemgik kort budgettet, der viste et uderskud stort kr. 347.000 som følge af projektomkostninger på kr. 1 mio. Bestyrelsen foreslog uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget, ligesom det blev besluttet, at boligafgiften skulle være uændret.

Ad 5 – Forslag

Bestyrelsen havde stillet to forslag:

Forslag 5a: Beslutning om udskiftning af internetudbydere

Der var bred enighed på generalforsamlingen om, at den nuværende internetløsning ikke fungerede optimalt, og at udbyderen ydede vældig dårlig service. De fleste internetudbydere udbyder internet i pakker, og flere beboere så gerne, at tv også var med i den pakke, som bestyrelsen fandt frem til.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget.

Forslag 5b: Beslutning om afdækning af behov for nye hoveddøre

Bestyrelsens forslag blev vedtaget, idet der skal indkaldes til generalforsamling, hvis det viser sig, at der er behov for nye døre. På denne generalforsamling drøftes også finansiering af et sådant projekt.

Forslag 5c: Beslutning om vedligeholdelsesplan

Lone, Willemoesgade 22, st.tv., redegjorde for baggrunden for de stillede forslag 5c, 5d og 5e, som var tænkt som en støtte til bestyrelsen, der alle havde meget arbejde i bestyrelsen og havde arbejde ved siden af. Blev der etableret procedurer for håndtering af projekter m.v. med professionel hjælp, ville det sikre en bedre implementering og færdiggørelse af de forskellige projekter.

Forslag 5c om vedligeholdelsesplan med fokus på brandsikkerhed blev vedtaget.

Forslag 5d og 5e: Procedure for større arbejder og evaluering af disse

Forslagene blev drøftet. Generalforsamlingen var skeptisk overfor at gøre proceduren så detaljeret, men udtrykte også en anerkendelse af behovet for en procedure.

John og Lone frafaldt herefter deres forslag og i stedet blev følgende vedtaget:

”Bestyrelsen pålægges at etablere en procedure, hvor der ved større arbejder indhentes ekstern fagkyndig bistand, også til vurdering af indkomne tilbud. Hvis ikke bistand indhentes, skal baggrunden herfor forklares.

Når et arbejde afsluttes, foretages i bestyrelsen en evaluering af projektets forløb.”

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Bo Nissen Knudsen blev genvalgt. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt Stine Friis Kærgaard og Jens Boesen.

Bestyrelsen består herefter af:

Bo Nissen Knudsen	På valg 2024
Elisa Fabbro	På valg 2023
Sofie Zander	På valg 2023
Stine Friis Kærgaard	På valg 2024
Jens Boesen	På valg 2024

Som suppleanter for en 1-årig periode blev valgt Victor Malecki og Anne Christina Hesselholdt.

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 der ikke på generalforsamlingen havde været forslag om afskaffelse af andelsbeviser og den dertil hørende vedtægtsændring. Bestyrelsen lovede at have dette med næste år.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Bestyrelsens beretning for 2021-22

A/B Willemoesgade 20-24

Endnu en gang kan bestyrelsen aflægge beretning om et år som på de store linjer har været lidt stille. Selvom vi i Danmark oplever et kogende boligmarked og en priseksplosion i byggesektoren er det ikke vores lille forening der er gået forrest.

Ind- og udflytninger

Vi har i løbet af året haft et enkelt salg og – mere trist – et enkelt dødsfald:

- Pr. 1. november 2021 har Jens Kristian Hauge Boesen og Marie Lyng Wium overtaget lejligheden 20 3tv fra Britt Hansson Rannje.
- 8. maj 2022 afgik Ingelise Risskov Sørensen, 24 st tv, ved døden. Arveforholdene er endnu ikke afklaret for bestyrelsen.

Det store billede: opsparet vedligeholdelse

Igen i det forløbne år har bestyrelsens arbejde været præget af Covid-19 pandemien, og det har lagt en vis dæmper på aktiviteten i foreningen. Eksempelvis måtte vi igen aflyse planlagte fællesaktiviteter som juletræstænding og tøndeslagning til fastelavn.

Vi er heller ikke kommet så langt med det vinduesprojekt som allerede blev diskuteret på sidste års generalforsamling, og hvor det blev vedtaget at vi så vidt som muligt skulle gå efter renovering snarere end udskiftning.

Som et slags plaster på såret har det dog også betydet at vi har sparet en hel del penge op på driftskontoen, og når vi – formentlig – kan sætte projektet i gang i sensommeren, og skal affinde os med stilladser, har vi muligvis så fornuftig en opsparing – på lidt over 1 mio. kr. – at vi ikke engang behøver optage nye lån i den anledning. Så mens verden har været i sundhedskrise, er vores lille forenings økonomi altså stadig særdeles sund.

Det samme er husets overordnede tilstand, men ud over vinduesprojektet tegner der sig flere større vedligeholdelsesprojekter inden for den nære fremtid: Vi har eksempelvis – bevidst – udskudt udskiftning af de fleste af foreningens døre og i stedet prioriteret at reparere dem, men efterhånden er der en del udskiftninger der trænger sig på. Og ligesom vi fik renoveret – og brandsikret – kælderen i 2015, bør vi også se at få givet loftet et solidt eftersyn.

Det afspejles også af de forslag som er kommet til årets generalforsamling, og alt sammen kommer formentlig til at indgå i en fornyet vedligeholdelsesplan som skal udarbejdes i samarbejde med vores rådgivende arkitekt i takt med at den eksisterende vedligeholdelsesplan rinder ud i 2023.

Altansagen

Selv i stille år kan bestyrelse og administrator dog have travlt med at varetage den løbende drift, og en betydelig udeladelsessynd er den komplicerede afklaring af altanernes værdisætning i forbindelse med tidligere salg som blev vendt ved sidste års generalforsamling. Sagen er dog ikke glemt, og vi forventer at tage den op i samarbejde med vores administrator.

I det mindste har vi dog fået så meget styr på problemstillingen at vi straks kunne identificere den genkomne fejl da første udgave af årets valuarvurdering forelå – så der bør ikke opstå flere behov for konkrete afklaringer end vi allerede har!

Mindre vedligeholdelse

Arbejdsweekender

For første gang i årevis har vi kunnet afholde to arbejdsweekender i det forgangne år. Generelt er vi i en god gænge, og deltagelsen har de seneste år været rigtig god. Det er lige før at vi har haft mangel på arbejdsopgaver; dels fordi så mange har deltaget, men også fordi vi – i takt med den almindelige samfundsudvikling – i stigende grad har overladt opgaver til autoriserede professionelle.

Rotter i kloakkerne

Blandt de opgaver vi har overladt til professionelle, har vores problemer med rotter og kloakker været de mest plagsomme. Trods flere runder med videoinspektioner og andre indledende øvelser er udbedringen endnu ikke på plads.

Bagdørene

Som nævnt er flere af dørene i huset ved at være godt slidt, og det gælder også dørene fra gården til bagtrapperne. I det forgangne år fik vi et tilbud på at udskifte dem, men bestyrelsen prioriterede i første omgang at forlænge deres levetid med en mindre reparation som John fra 22 st tv påtog sig. Tak til John for dét!

Understøttelse af gulv i 22 st th

I den næsten kuriøse afdeling viste det sig at en bærende bjælke i kælderen under 22 st tv ikke bare havde fået svamp, men også hang løst i murværket og således ikke bar noget, men blev båret af vandrørene! Formentlig skyldtes det en fejl fra kælderprojektet i 2015, men den er nu udbedret – og svampe-delen blev delvist betalt af vores forsikring.

Vandskade i nr. 20

I det hele taget har vi trukket meget på vores husforsikring de seneste år – uden at vi dog kan se et klar mønster i skaderne. Igen i år har vi også haft flere mindre vandskader, og mens en mindre vandskade i 24 st th ikke ser ud til at have medført større udbedringsarbejder, ser det p.t. lidt værre ud med en vandskade i nr. 20 tv. Omfanget er endnu ikke helt afdækket, men der er ikke tvivl om at vi igen skal trække på forsikringen.

Energimærkning

Vand har også været i fokus for den fornyelse af vores energimærkning som for helt nyligt blev foretaget. Det viste sig blandt andet at vi har en defekt ventil i vores varmeanlæg, og den vil snarest blive udbedret. Det skulle også gerne løse problemer med at nogle lejligheder bliver opvarmet helt unødvendigt i sommerhalvåret.

Hovedanbefalingerne i energirapporten var for øvrigt at etablere solcelleanlæg på taget, at isolere gulvet mod kælderen og (som et mindre projekt) at isolere enkelte varmfordelingsrør. Da anbefalingerne er ganske nye, har bestyrelsen ikke nået at gå videre med dem.

Ny internetleverandør?

Det kan være meget vanskeligt at kontrollere kvaliteten af internetforbindelser til et helt hus, men gennem året har bestyrelsen efterhånden fået så mange indikationer på problemer at en udskiftning af Andels.Net som leverandør trænger sig på. De første tilbud er indhentet, men intet er endnu afgjort. En særlig problemstilling er at Andels.Net også har leveret kabel-tv, men dette er formentlig et stærkt vigende behov blandt beboerne.

Isolering af mur til nr. 26

Sidste år kunne vi fortælle at vores naboer i Willemoesgade 26 ønsker at isolere deres gavl ind mod vores gård, hvilket vi efter en høring blandt beboerne gav fuldmagt til – på en række betingelser som kom frem under høringen.

Arbejdet er dog endnu ikke sat i gang, men vi kan således snart se frem til stillads mod muren. Og forhåbentlig går det ikke for hårdt ud over vores lille grønne område, ligesom vi håber at arbejdet kan koordineres hensigtsmæssigt med vores eget vinduesprojekt.

Cykelrydning og nye stativer

Fra gårdlaugets side blev der i årets løb gennemført en stærkt tiltrængt rydning af gamle cykler, og der blev også etableret nye stativer i vores nabogård. Der var egentlig også givet tilsagn til finansiering et nyt cykelstativ i to etager som erstatning for vores nuværende cykelskur. Efter at have set nærmere på hvor uskønt det ville tage sig ud, og hvor beskeden en forskel det formentlig ville gøre, har bestyrelsen dog foreløbig parkeret projektet.

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.

Carsten Robert Brink

Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-239744811797
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:49:38
Underskrevet med NemID

Bo Nissen Knudsen

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-589042850850
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 13:17:11
Underskrevet med NemID

Elisa Fabbro

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-122229702317
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 06:08:49
Underskrevet med NemID

Sofie Katrine Zander Lanthén

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-425619488575
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 09:31:01
Underskrevet med NemID

Stine Friis Kjærgaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-051399741584
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2022 kl.: 09:25:29
Underskrevet med NemID

Jens Kristian Hauge Boesen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-720742819968
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 13:10:00
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: 21e7edjyNuN247922381