

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2022

A/B Willemoesgade 20-24

Dato: 31. maj 2023

Den 31. maj 2023 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Willemoesgade 20-24 på vinbaren Paris90.

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. *Etablering af individuelle vandmålere*
 - 5.b. *Ændring af vedtægternes § 6, stk. 4.*
 - 5.c. Gennemgang af vinduesprojekt, lånoptagelse og forhøjelse af boligafgift.
 - 5.d. *Orientering om vedligeholdelsesplan*
- 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 Denise Gosch fra Lund Elmer Sandager Advokatpartnerselskab. Denise Gosch konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og fuldt beslutningsdygtig.

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

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

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

Beretningen blev godkendt.

Ad 5c – Vinduesprojekt

Under hensyn til rådgiveren blev der rykket rundt på dagsordenen således at Forslag 5c og 5d blev gennemgået lige efter bestyrelsens beretning.

Thomas Hyldgaard fra Omni Bygningsrådgivning gennemgik vinduernes nuværende tilstand og vinduesprojektet. Rådgiver mener, at der vil skulle bruges alt for mange penge på at renovere vinduerne frem for at udskifte dem. Gennemgang med tilhørende budget vedlægges som bilag til referatet.

Et medlem spurgte ind til, hvor kritisk vinduernes tilstand er, da renten er ret høj lige nu, og det derfor er et meget dyrt tidspunkt at optage lån på og renovere og udskifte. Rådgiver kunne ikke give et eksakt årstal for, hvornår foreningen senest skal udskifte, men han kunne konstatere, at flere vinduer er i en kritisk tilstand. Hvis man kun skal vente i tre år, kan det ikke betale sig at gøre noget nu, men så vil rådgiver anbefale foreningen at udbedre de vinduer, som har akutte behov på nuværende tidspunkt, eller hvis der opstår yderligere akutte problemer i løbet af de næste par år.

Et medlem spurgte, om der var mulighed for at styre projektet selv i foreningen frem for at have en rådgiver på til at styre det. Det er der i princippet ikke noget til hinder for, men det er et stort projekt.

Rådgiveren oplyste, at det er anbefalelsesværdigt med ventilation i badeværelser.

Et medlem har kigget på mulighed for låneoptagelse. Renten ligger lige nu på 5%, hvilket er meget højt.

Rådgiver har lavet et overslag ud fra de priser, som rådgiver kender. Det er således ikke konkrete tilbud, men mere et overslag udarbejdet ud fra rådgivers erfaring. Overslaget er sat lidt højt for at være sikker.

I forhold til udskiftning af døre kan det eventuelt være en mulighed at opnå en besparelse ved at lave en samlet bestilling med vinduer.

En renovering af vinduerne koster kr. 5.088.750 og en udskiftning koster kr. 7.153.750.

Bestyrelsen ønsker en tilkendegivelse fra generalforsamlingen af, hvorvidt de ønsker at bestyrelsen arbejder videre med et projekt gående på istandsættelse af døre og vinduer eller et projekt gående på udskiftning af døre og vinduer.

Der er konsensus om, at foreningen sigter mod en udskiftning af vinduerne, men at det ikke skal ske lige nu henset til de høje låneomkostninger samt høje entreprispriser. Foreningen venter og ser tiden an. De vinduer, der er helt beskadiget, skal renoveres eller udskiftes, hvis nødvendigt.

Rådgiver har mulighed for at se på deres gennemgang og vurdere, hvilke vinduer der er kritiske.

Forslag 5d: Orientering om vedligeholdelsesplan

Thomas Hyldgaard fra Omni Bygningsrådgivning gennemgik ejendommens generelle tilstand. Han oplyser, at det generelt er en fin ejendom.

Der er udarbejdet tilstandsrapport af den 20. april 2023. Tilstandsrapporten revideres efter generalforsamlingen i samarbejde mellem rådgiver og den nyvalgte bestyrelse og vedlægges som bilag til referatet.

Der er angivet noget brandsmitte i rapporten, som skal udbedres. Det står i vedligeholdelsesplanen.

Et medlem spurgte ind til, hvorfor vinduer bliver prioriteret højere end indvendige døre. Der er flere, der ikke oplever problemer med vinduerne. Men hvis det skader bygningen, så skal det selvfølgelig laves.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, der viste indtægter for kr. 1.612.634 og omkostninger for kr. 1.008.412, hvilket indebar et resultat efter finansielle poster på kr. 587.019.

Generalforsamlingen udtrykte tilfredshed med regnskabet og godkendte dette.

Rådgivning ifm vinduesprojektet er registreret som ”mindre løbende vedligeholdelse”, hvilket et medlem ikke mener er retvisende. Udgiften på kr. 40.000 er en konsekvens af den tidligere rådgiver, der havde igangsat et udbud, der kostede kr. 40.000. Det har derfor været en overraskelse for foreningen, at omkostningen var så stor.

Et medlem påpegede, at det fortsat ikke er specificeret hvad der er brugt på eksterne rådgivere, hvilket medlemmet gerne vil have udspecificeret fremadrettet.

Ejendommen var i henhold til valuarvurdering sat til en værdi af kr. 98.300.000. Egenkapitalen androg kr. 91.326.784.

Regnskabet blev godkendt.

Ad godkendelse af andelskronen

På baggrund af denne valuarvurdering og en egenkapital i foreningen på kr. 91.326.784 kunne andelskronen maksimalt ansættes til kr. 446,36.

Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastsat til kr. 420 under hensyntagen til ejendommens vedligeholdelsesstand, herunder fremtidige større vedligeholdelsesarbejder, ændringer i ejendommens værdi samt kursregulering af lån. Ved en fastsættelse af andelskronen til kr. 420 ville den samlede henlæggelse til vedligeholdelse m.v. udgøre kr. 5.493.471.

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 overskud stort kr. 127.800. Bestyrelsen foreslog uændret boligafgift.

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

Ad 5 – Forslag

Bestyrelsen havde stillet fire forslag:

Forslag 5a: Etablering af individuelle vandmålere

Forslaget gik på at bestyrelsen pålægges at etablere individuel aflæsning af forbrug af varmt vand, så der kan ske individuel afregning for hver lejlighed. Indenfor et budget på kr. 150.000.

Individuelle varmemålere har været et lovkrav i rigtig mange år, men de er endnu ikke etableret. Projektet er undervejs.

Individuelle varmtvandsmålere er ikke et lovkrav, men hvis man kan bevise, at udgiften til installationen er højere, end den besparelse man kan se frem til, så kan man lade være med at gøre det. Foreningen har tidligere fået det undersøgt og fandt ud af, at foreningen ikke ville spare noget ved etablering af individuelle varmtvandsmålere, hvorfor de godt kan lade være.

Argumentet imod er, at individuelle varmtvandsmålere ikke vil medføre en besparelse for foreningen.

Argumentet for er, at man så kun betaler for det forbrug man rent faktisk har.

Et medlem opfordrede til, at alle tænker på at spare mere på det varme vand fremadrettet, så foreningen på den måde kan spare på udgifter til vand.

Et medlem påpegede, at hvis man ser vandforbruget over et helt liv, så bruger man mere med hjemmeboende børn, men når de flytter hjemmefra bruger man mindre igen og så udligner det sig i sidste ende.

Et medlem spurgte ind til omkostningerne til etablering af individuelle vandmålere. Der er ikke noget konkret tilbud.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 5b: Ændring af vedtægtens § 6, stk. 4

Nuværende formulering af § 6, stk. 4:

”For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.”

Bestyrelsen foreslår ændret til:

”Der udstedes ikke andelsbevis.”

Bestyrelsen motiverede deres forslag, herunder at det er besværligt at holde styr på gamle fysiske dokumenter og derfor kan det være svært for folk at finde dem frem, når det skal bruges.

Bestyrelsen har en meget sikker formodning om, at rodet hos revisor på indskuddende skyldtes, at der var blevet byttet rundt på to lejligheds indskud. Det er efterfølgende undersøgt af administrator, og det er korrekt, at der er byttet rundt på indskud for andel 24 og 27 i regnskabet.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Dennis Flint-Hallas og Christina Hesselholdt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Bo Nissen Knudsen	På valg 2024
Stine Friis Kærgaard	På valg 2024
Jens Boesen	På valg 2024

Dennis Flint-Hallas På valg 2025
Christina Hesselholdt På valg 2025

Som suppleanter for en 1-årig periode blev valgt Ida Aalling Risskov og Elisa Fabbro.

Ad 7 – Valg af administrator

Lund Elmer Sandager blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af revisor

Revision 2100 blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt

Forskønnelsesudvalget

Et par medlemmer har talt om behovet for at få noget hyggeligt tilbage i foreningen, som fx blomsterkasser. Udvalget opfordrede øvrige medlemmer til at tilslutte sig udvalget.

Udvalget vil gerne bruge penge på planter og gode havemøbler. Etablere forskønnelse i gårdene som fx få styr på cykler.

Der er konkret behov for borde, stole, otte store krukker, jord, leka, vandinssystem og 8 store hortensia. Et overslag lyder på kr. 10.000 til facaden.

Det er vigtigt at både forskønnelsesudvalget og de øvrige medlemmer hjælper med at passe på både møbler om planter.

Forskønnelsesudvalget vil se på lyskæder udenfor.

Der er møde i gårdlauget den 19. juni 2023. Forskønnelsesudvalget vil gerne tale med den kommende gårdlaugsrepræsentant fra bestyrelsen.

Samtlige fremmødte på generalforsamlingen udviste stor opbakning til udvalget og indkøb af borde, stole og 8 planter med tilbehør.

Øvrigt

Der er problemer med varmen. Bestyrelsen vil undersøge, hvad der er gået galt, og hvad der kan laves. Undersøgelsen kan først laves til vinter.

Et medlem spurgte ind til en mail, som hun havde sendt til bestyrelsen med hendes utilfredshed over systemet for bøder under arbejdsdage. Medlemmet synes, at det er kritisabelt, at man, hvis man er syg, handicappet eller andet, er nødt til at møde op til arbejdsdagen og sidde i en stol og kigge for at undgå en bøde. Der er et ønske om mere fleksibilitet i forhold til at kunne bidrage med noget arbejde på et andet tidspunkt. Bestyrelsen oplyste, at der efter deres opfattelse allerede var fleksibilitet, da man kun har pligt til at møde op til 2 af de 4 arbejdsdage årligt. Bøden for manglende fremmøde er blevet halveret til kr. 500. Bestyrelsen oplyste endvidere, at de ikke ønsker at skulle vurdere, om medlemmer er for syge til at deltage, eller om de har udført en alternativ opgave en anden dag tilfredsstillende. Der var forståelse for bestyrelsens holdning, men dog fortsatte frustrationer omkring en løsning. Bestyrelsen ser på det ved næste bestyrelsesmøde.

Der er en ombygning på naboejendommen, som foreningen ikke bliver orienteret om, og håndværkerne benytter sig af foreningens vand. Et medlem spørger til, hvad man kan gøre. Det er gårdlauget, der skal sørge for det. Det vil den kommende gårdlaugsrepræsentant se på.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 21.00, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Bo Nissen Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Nissen Knudsen

Formand

ID: 77ccd6fe-e444-4aa2-a647-d7eec3146ea2

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 17:18:45

Underskrevet med MitID



Stine Friis Kjærgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stine Friis Kjærgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 015dbbcb-38ab-4ea8-9738-d0ac7514e21d

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2023 kl.: 07:47:07

Underskrevet med MitID



Jens Boesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kristian Hauge Boesen

Bestyrelsesmedlem

ID: 173866fd-8e75-4eb3-a4b2-30571803db83

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 19:33:34

Underskrevet med MitID



Dennis Flint-Hallas

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Flint-Hallas

Bestyrelsesmedlem

ID: 7774e9fc-5817-457c-b08e-172a4e05e9ed

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2023 kl.: 10:24:28

Underskrevet med MitID



Anne Christina Hesselholdt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anna Christina Hesselholdt

Bestyrelsesmedlem

ID: eb10b893-8482-4ea7-9587-49a2ee00ac8b

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 17:26:30

Underskrevet med MitID



Denise Gosch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Denise Gosch

Dirigent

ID: aa78f8fd-c23e-4b04-9004-ea774a29210e

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2023 kl.: 15:36:52

Underskrevet med MitID

