



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 2024

A/B Willemoesgade 20-24

Dato: 7. maj 2024

Den 7. maj 2024 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Willemoesgade 20-24 på Bowl Market, Willemoesgade 31.

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. *Vedtægtsændring med pålæg om professionel vedligeholdelse af bærende konstruktioner på altaner*
 - 5.b. *Vedtægtsændring med fordeling af udgifter til altan*
- 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.

18 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.

Et medlem spurgte ind til vandskaderne, og om det kunne være en idé at gennemgå samtlige badeværelser i ejendommen, da der er stor forskel på kvaliteten af de enkelte badeværelser. Bestyrelsen oplyste, at det kan være en mulighed, men at der har været flere vandskader, hvor det har været selvforskyldt. Bestyrelsen oplyste endvidere, at i forbindelse med skift af forsikring

gennemgik det nye forsikringselskab ejendommen, men forsikringen kunne heller ikke se sammenhængen mellem vandskaderne.

I forhold til udskiftning af vinduer spurgte et medlem, hvad der skal til for at udskiftningen kan blive en realitet. Bestyrelsen oplyste, at de netop havde rekvireret et nyt tilbud på udskiftning af opgangsdøre og vinduer samt bagdøre som lyder på 5,8 mio. kr. Det er uden dobbeltdøre til altaner og Velux-tagvinduer. Der blev endvidere drøftet miljøhensyn i forhold til at udskifte velfungerende vinduer og nye vinduers isoleringsevne i forhold til de gamle. Bestyrelsen vil regne på det nye tilbud og eventuelt indhente supplerende tilbud og regne videre.

Beretningen blev godkendt.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, der viste indtægter for kr. 1.612.634 og omkostninger for kr. 1.008.199, hvilket indebar et resultat efter finansielle poster på kr. 580.766.

Generalforsamlingen udtrykte tilfredshed med regnskabet og godkendte dette.

Ejendommen var i henhold til valuarvurdering sat til en værdi af kr. 96.900.000. Egenkapitalen androg kr. 90.507.550.

Regnskabet blev godkendt.

Ad godkendelse af andelskronen

På baggrund af denne valuarvurdering, en egenkapital i foreningen på kr. 90.507.550 og kursværdien af prioritetsgælden kunne andelskronen maksimalt ansættes til kr. 440,50.

Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev fastholdt på 420 under hensyntagen til ejendommens vedligeholdelsesstand, herunder fremtidige større vedligeholdelsesarbejder, ændringer i ejendommens værdi samt kursregulering af lån. Ved en fastsættelse af andelskronen til 420 ville den samlede henlæggelse til vedligeholdelse m.v. udgøre kr. 4.272.840.

Bestyrelsens forslag om at fastsætte andelskronen til 420 blev vedtaget.

Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Dirigenten gennemgik kort budgettet, der viste et overskud stort kr. 590.600. Bestyrelsen foreslog uændret boligafgift.

Et medlem spurgte ind til de offentlige ejendomsvurderinger og om bestyrelsen havde overvejet at klage over vurderingen. Dirigenten vejledte om muligheden for at klage over endelige vurderinger, og det blev kort drøftet, hvilke muligheder der er for at klage over den foreløbige vurdering. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at klage over den foreløbige vurdering.

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

Ad 5 – Forslag

Bestyrelsen havde stillet to forslag:

Forslag 5a: Pålæg om professionel vedligeholdelse af bærende konstruktioner på altaner

Minimum 16 skal være mødt og mindst 22 skal stemme for.

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i tillægget til vedtægterne om altaner tilføjes under punktet ”Vedligeholdelse”:

”Bestyrelsen kan pålægge altanejere at få udført vedligeholdelse eller renovering af bærende konstruktioner som del af et samlet projekt, udført af professionelle håndværkere, hvis arbejdet anbefales af foreningens bygningsrådgivere.”

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Et medlem påpejede at det er individuelt, hvordan altanerne er finansieret. Det eneste fællesskab der er om altanerne, er den gennemgang der er hvert 5. år.

Bestyrelsen vil med forslaget sikre, at bygningen ikke tager skade.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Forslag 5b: Månedlig altanbidrag

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i tillægget til vedtægterne om altaner tilføjes under punktet ”Fordeling af udgifter”:

”Alanejere indbetaler 50 kr. pr. måned til en altan-vedligeholdelseskonto. Beløbet kan bruges til at dække de 5-årige gennemgange og evt. nødvendig vedligeholdelse eller renovering af bærende konstruktioner.”

Bestyrelsen motiverede sit forslag. Altanejerne har fået en ekstraopkrævning i år for den altangennemgang der har været i år. Bestyrelsen vil gerne lave en opsparing, så der ikke kommer en stor opkrævning på én gang.

Dirigenten redegjorde for at der alene kan pålægges altanejere at deltage i en fælles opsparing, såfremt alle altanejere stemmer for. Idet alle altanejere ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke stemmes igenne. Dirigenten lagde dog alligevel op til, at generalforsamlingen drøftede forslaget, når det nu var stillet.

Et medlem oplyste, at hun ikke synes det er en god ide med en opkrævning på 50 kr. pr. måned og synes også det er en meget stor opsparing.

Et medlem påpegede, at hvis man har indbetalt i fire år og så sælger sin lejlighed, så har man indbetalt til en konto, som ikke har noget med foreningen at gøre og derfor får man ikke noget for de fire års opsparing. Et andet medlem påpegede at han synes det var fair, at man havde betalt opsparing for fire år, fordi man jo så også havde haft glæde af altanen i de fire år og derfor måtte være fair, at køberen kun skal betale til opsparingen for den tid køberen ejer andelen og anvender altanen.

Altanen er den enkelte ejers ansvar og har ikke noget med foreningen at gøre.

Udgiften til servicering og vedligehold skal betales under alle omstændigheder af alle altanejerne. Det er alene et spørgsmål om alle altanejere skal gå sammen om en fælles opsparing.

Et medlem synes det er en rigtig god ide med en lille opsparing og vil gerne bidrage til det.

Bestyrelsens forslag blev ikke vedtaget.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Thomas Wind valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Dennis Flint-Hallas	På valg 2025
Christina Hesselholdt	På valg 2025
Bo Nissen Knudsen	På valg 2026
Stine Friis Kærgaard	På valg 2026
Thomas Wind	På valg 2026

Som suppleanter for en 1-årig periode blev valgt Ida Aalling Risskov og Edoardo Montenegro.

Ad 7 – Valg af administrator

Lund Elmer Sandager blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af revisor

Revision 2100 blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt

Muligheden for at samtlige medlemmer udleverede en nøgle til deres lejlighed til bestyrelsen blev kort drøftet. Der var enighed om, at det ville medføre mere administration og besvær end det ville gavne.

Et medlem påtalte, at lyset brænder konstant i trappeopgangen i nummer 24. Bestyrelsen oplyste, at der gennem længere tid har været problemer med at nogen slår lyset i opgangene til via hovedafbryderen, men at det nu skulle være slukket igen.

Bestyrelsen oplyste om deres arbejde med at rydde loftet, så det bliver mere rydeligt og lysere. De er startet med at sætte numre på loftsrummene med henblik på at få tømt de loftsrum, som der ikke er nogen, der gør krav på. Loftet skal ryddes, så der er mere plads, og skillevæggen mellem nr. 20 og nr. 22 skal nedbrydes. De tomme rum vil blive ryddet. Bestyrelsen varsler inden de rydder, så man kan sætte ting ud på gangen, der ikke hører til i ens eget rum. Der etableres LED-lys med bevægelsessensor i løbet af maj.

Forskønnelsesudvalget ønsker flere medlemmer til at gøre en indsats for at gøre det mere hyggeligt. Fx lys i træerne til gaden. Der kom et nyt medlem til forskønnelsesudvalget og et andet medlem tilbød sin hjælp til enkeltopgaver som fx lys i træerne.

Gårdlauget Øbrogård holder generalforsamling tirsdag den 11. juni 2024 i gården. Et medlem påpegede, at der mangler nye møbler i gården, da de nuværende hvide møbler er for nedslidte.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 20.30, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Stine Friis Kjærgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Stine Friis Kjærgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: 015dbbcb-38ab-4ea8-9738-d0ac7514e21d
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2024 kl.: 06:35:42
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: 22-05-2024 kl.: 18:27:14
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: 19-05-2024 kl.: 13:47:07
Underskrevet med MitID



Thomas Wind

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Wind
Bestyrelsesmedlem
ID: 465b5d06-ab94-429f-85f1-cc94c025fdeb
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 12:35:05
Underskrevet med MitID



Denise Gosch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Denise Gosch
Dirigent
ID: ba7949a1-d6fe-48a6-a63b-0280651f4a15
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 13:32:05
Underskrevet med MitID



Bo Nissen Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Nissen Knudsen
Formand
ID: 77ccd6fe-e444-4aa2-a647-d7eec3146ea2
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2024 kl.: 13:48:54
Underskrevet med MitID

