

## Referat fra ordinær generalforsamling den 30. april 2025

Onsdag den 30. april 2025 kl. 19:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen x med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i "Rottehullet", kælderen i gården Willemoesgade 75/Aggersborgsgade 8, 2100 København Ø.

Tilstede var 12 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Casper Lundby Kelsall bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Josefine Schultz fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.



# AB Willemoes

## Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

### Generelt

Der er sket meget i år. Et særligt tak skal lyde til bestyrelsen og administrator, for deres arbejde. Bestyrelsen prioriterer at svare hurtigt og præcist på beboers og andres forespørgsler. Nogle gange kan det gå for hurtigt, og der gør vi vores bedste for at udbedre så hurtigt som muligt

### Velkommen til Tilflytter

I 2024 er der kommet flere til foreningen. Ditte og Jakob er flyttet ud (W75, 5. th.), Anne og Andreas (A8, 5. tv.) har overtaget deres gamle andel.

Det har betydet at der er kommet ny andelshaver ind. Magnus og Marie som er flyttet ind (A8, 5. tv) Herudover er Anna er flyttet ind imens Nicholas og Frederikke er i Spanien (A8, 5. th.).

### Byggesager

Foreningen har fået ny byggerådgiver, som er Omni Byggerådgivning. Bestyrelsen har hidtil været tilfredse med samarbejdet.

Det er også Omni som har udarbejdet ny vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport - der er lidt knaster, og det skal fikses (mere om det på budget). Blandt andet er der:

- Mangler i kælderen (herunder udskiftning af gipslofter, reparation af pudsede lofter, reparation af gulve, fjernelse af skum, m.m.)
- Varmecentralen skal optimeres

Beboerne har måske lagt mærke til røde sedler fra DBI. Det skyldes, at bestyrelsen også har fået udarbejdet en brandrapport, da bestyrelsen prioriterer beboernes sikkerhed over alt andet.. Vi arbejder på at få udbedret manglerne, som også er begrænset i omfang. Bygningens røgalarmssystem blev fremhævet af tekniker som værende af meget høj standard, og generelt kun mindre ting som skal udbedres.

### Afsluttende bemærkninger

Skulle man være interesseret i at have en mere aktiv del i foreningen er der altid plads, også til mindre opgaver, herunder arbejdsdag, byggeprojekter, m.m..

Andelshaverne skal bare skrive, hvis de har nogle spørgsmål.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 177.003 kr. grundet bl.a. foreningens byggeprojekt, stigende driftsomkostninger samt skattemæssigt tab på tilgodehavende fra 2014.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **29.250,11 kr.** (sidste år: 2.464,8288kr.).

Foreningen har ændret opgørelse af andelsværdien fra indskud til kvadratmeter. Derfor er der stor forskel på andelsværdien fra 2024 til 2025.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**



# AB Willemoes

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften vil stige med 5% fra 1. juni 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – stigning af Boligafgift med 5%

Bestyrelsen forslår, at boligafgiften stiger med 5% fra den 1. juni 2025. Eftersom boligafgiften har været holdt på det samme niveau i rigtig mange år. Bestyrelsen mener, at det er nødvendigt, da priserne generelt stiger og dermed foreningens omkostninger, bliver vi nødt til at hæve boligafgiften for at få økonomien i foreningen til at hænge sammen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget under budgettet**.

### Forslag 2 – Undersøge/markedsafspejle mulighederne for udskiftningen af administrator

To andelshavere forslår, at foreningen drøfter muligheden for at skifte administrator. Begrundelsen er en oplevelse af utilfredsstillende service fra den nuværende administrator.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Karina Hansen og Kristian Krag på valg (begge modtog genvalg). Som nyt bestyrelsesmedlem blev Glad George Rotaru valgt.

Som suppleanter blev Elsuba Johanna Reinert valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Casper Lundby Kelsall	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Karina Hansen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Michael Sherman Grønhøj	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Glad George Rotaru	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Kristian Krag	på valg i 2027
1. Suppleant	Elsuba Johanna Reinert	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.



# AB Willemoes

## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Lyset på tagterrassen skal slukkes efter brug, bestyrelsen har modtaget klager fra naboejendommen.

Blandingsbatteriet på tagterrassen er gået i stykker og skal skiftes, bestyrelsen er på sagen. En andelshaver fortalte, at det skal fjernes helt om vinteren.

Charlotte spurgte ind til om den fællesarbejdsdag kunne være om foråret i stedet for efteråret. Hun vil gerne pudse vinduer her i foråret, men deltager derfor ikke i efteråret. Til vinduerne på fortrappen skal der hyres professionelle, da de er svære at komme til.

Anne spurgte om det var muligt med en cykeloprydning, da cykelpladsen, specielt i opbevaringsrummet fra Aggersborggade til gården, hurtigt bliver fyldt. Bestyrelsen fortalte, at det blev gjort sidste år, men at de gerne vil kigge på det til den næste arbejdsdag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:05.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.sjeldani.dk/forening/willemoes](http://beboer.sjeldani.dk/forening/willemoes)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Josefine Schultz (dirigent) og Casper Lundby Kelsall (formand) Michael Sherman Grønhøj (bestyrelsesmedlem), Karina Hansen (bestyrelsesmedlem),  
Glad George Rotaru (bestyrelsesmedlem) og Kristian Krag (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Willemoes
A2	Adresse	Willemoesgade 75 og Aggersborggade 8, 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	1474 0619

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	1. maj 2025
--	-------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	83.800.000 kr.	34.107 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	10.558.453 kr.	4.297 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	453 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



# AB Willemoes

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	29.250 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	3.836 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	33.086 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	31 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Josefine Schultz

### Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-02 09:56:57 UTC



## Kristian Krag

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 37d8fffc-2042-416f-abcc-c19d6e64a208

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-02 10:15:35 UTC



## Casper Lundby Kelsall

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Ab Willemoes

Serienummer: fcede080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941

IP: 185.153.xxx.xxx

2025-05-02 10:21:34 UTC



## Karina Sisse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 914bbd2a-a4ab-4d92-83f4-b68924bae814

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-02 10:26:47 UTC



## Michael Sherman Grønhøj

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 79aacc7d-c596-4732-84a9-aa5a075db7d1

IP: 89.221.xxx.xxx

2025-05-02 11:00:36 UTC



## Glad George Rotaru

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: e8ef67bb-7c38-4192-86ba-c29680e099f4

IP: 83.136.xxx.xxx

2025-05-02 11:10:18 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.