



Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

E/F Yrsavej 9-11

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 24. marts 2025

På generalforsamlingen var repræsenteret 15 stemmeberettigede ejere ud af en total på 24 ejere, svarende til et fordelingstal på 743 ud af 1.209. Boligexperten Administration var repræsenteret ved administrator Rasmus Hjort Jensen.

Rasmus Hjort Jensen bød på vegne af bestyrelsen velkommen til generalforsamlingen med følgende dagsorden.

Dagsorden:

- a. Valg af dirigent og referent
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan
 1. Præsentation af VVS-projekt. Se bilag 1 + 2.
- e. Behandling af indkomne forslag
- f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
- g. Valg af formand for bestyrelsen.
- h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
- i. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- j. Valg af gårdlaugsrepræsentant
- k. Valg af revisor og revisorsuppleant.
- l. Valg af administrator.
- m. Eventuelt.
 1. Gennemgang af Fiber-installation

Ad a. Valg af dirigent og referent

Administrator Rasmus Hjort Jensen blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig fsva. alle af dagsordenens punkter.

Ad b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand, Niels Keller-Larsen, fremlagde beretningen for det forgangne år, som herunder i sin helhed er gengivet:

"E/F Yrsavej 9-11,

Bestyrelsens årsberetning 2024/25

Bestyrelsens fokus har i 2024/25 været præget af afslutning af en række skadessager samt konkretisering af det store vedligeholdelsesprojekt, der skal udskifte ejendommens vandinstallationer, faldstammer samt den fælles varmecentral.

Året startede med at få afsluttet den omfattende stormskade fra efteråret 2023, hvor der kom en del vand ind på loftet i nr. 11 efter at et tagvindue var blevet utæt under stormen. I forbindelse med udbedringen af stormskaden og de skader regnvandet havde forårsaget i den øverste lejlighed i nr. 11, er resten af tagvinduerne blevet udskiftet og den gamle Tv-antenne er blevet fjernet.

Vi har også haft en række mindre vandskader gennem 2024, som følge af kondensvand fra ejendommens gamle vandrør.

Ejendommens forsikring accepterede efter nogen diskussion at dække stormskaden, men udskiftningen af tagvinduer og reparationer efter kondensvandskaderne er ikke dækket af forsikringen hvilket har medført at foreningen kommer ud af 2024 med et underskud på kr. 73.033,-

Ejendommen fik i 2021 udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan. Af planen fremgår at vandinstallationer, faldstammer og varmecentral skal udskiftes og gøres lovlige i forhold til specielt brandsikring. Bestyrelsen har derfor i 2024/25 arbejdet på at konkretisere et renoveringsprojekt, som er beskrevet i særskilt notat.

Efter besigtigelse fra 5 VVS firmaer i august 2024 valgte bestyrelsen at tilknytte en rådgiver, der har bistået med krav til formel tilbudsrunde fra 3 VVS-firmaer, og bestyrelsen har i februar 2025 valgt at gå i detailforhandlinger med den billigste og bedste af de 3 firmaer i forhold til at indgå kontrakt på modernisering af ejendommens fælles installationer til forventet udførelse i sommeren/efteråret 2025.

I forbindelse med tilbudsarbejdet er der udført en lovpligtig miljøanalyse til afdækning af miljøfarlige materialer i ejendommen og de enkelte lejligheder. Der er fundet nogle materialer, der skal tages højde for, men heldigvis er varmecentralen i kælderen ikke asbest isoleret.

Det indhentede tilbud på udskiftning af fællesinstallationerne er efter finjustering på kr. 5 mio. Hertil kommer budget til uforudsete udgifter og entreprisforsikring. Noget vil kunne dækkes af ejendommens egenkapital på kr. 1,1 mio., men der bliver behov for et ekstraordinært indskud fra ejerne på i gennemsnit kr. 200.000,- (investeringen fordeles efter lejlighedernes størrelse jf. vedtægternes § 4, stk. 5).

Der er i flere lejligheder blevet konstateret ikke lovlige vandinstallationer, primært i form af skjulte vandrør bag brusenicher i badeværelser. Omkostninger til lovliggørelse af de individuelle vandinstallationer i lejlighederne påhviler de enkelte ejere, men kan inddrages i det fælles projekt, hvis ejeren ønsker det. Ligeledes har en række ejere ønsket modernisering af badeværelser, som også efter nærmere aftale kan udføres på egen regning i forbindelse fællesprojektet.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at godkende, at den nye bestyrelse kan gå videre med renoveringsprojektet med et budget på kr. 5 mio. ud over egenkapitalen.

Såfremt renoveringsprojektet og det ekstraordinære kapital indskud fra ejerne godkendes, vil bestyrelsen indhente finansieringstilbud på det ekstraordinære indskud, som ejerne kan gøre brug af som alternativ til kontant betaling af hele det ekstraordinære indskud.

Det samlede VVS-projekt vil blive præsenteret på den ordinære generalforsamling, hvor der umiddelbart efter vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling mhp. endelig vedtagelse af forslaget.

Bestyrelsen har i 2024/25 bestået af Arta Minxhozi, Rikke Delfort og Niels Keller-Larsen. Arta har ikke deltaget i bestyrelsens arbejde fra januar 2025, hvorefter Helge Larsen valgt som suppleant fra januar 2025 og frem til generalforsamlingen er indtrådt i bestyrelsen.

Rikke Delfort og Niels Keller-Larsen er villig til genvalg til bestyrelsen.”

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2024, samt status med påtegning af revisor.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024, som udviste et underskud på kr. 73.032, som foresloges finansieret af foreningens egenkapital. Egenkapital pr. regnskabsskæring udgør herefter kr. 1.111.172.

Underskuddet kunne primært henføres til stormskaden, hvor der ifm. med skadeudbedring, samtidigt blev foretaget tagforbedringer samt vinduesudskiftning.

Regnskabet blev efterfølgende sat til afstemning, og blev enstemmigt godkendt.

Ad d. Gennemgang af vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen præsenterede indledningsvist VVS-projektet.

Der blev efterfølgende fra generalforsamlingen udtrykt en samlet tak til bestyrelsen for deres indsats med det indledende arbejde ifm. projektet.

Der opstod efterfølgende en god debat omkring de tekniske forhold ved projektet, og hvad der konkret skulle foretages. Bestyrelsen oplyste, at man samtidigt havde drøftet muligheden for alternativer til udskiftning af installationerne og faldstammerne, herunder coating og strømpeforing, men havde kunne konkludere at den mest hensigtsmæssige løsning var en decideret udskiftning. Flere ejere tilsluttede sig dette, og forsamlingen udtrykte en generel opbakning til projektet.

Bestyrelsen oplyste, at der snarest ville blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, når man havde fået afklaret de sidste forhold.

Der blev herudover oplyst, at der vil blive foretaget 5-års gennemgang af altanerne i den nærmeste fremtid.

Af øvrige forhold jf. vedligeholdelsesplanen var vinduerne og taget, hvor det blev oplyst, at vinduerne bør gennemgås hvert 5. år, og taget løbende var blevet repareret, men at der fortsat bærer foretages kontrol af taget.

Punktet blev efterfølgende taget til efterretning.

Ad e. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Ad f. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Dirigenten gennemgik kort budgettet for 2025.

Af væsentlige poster blev nævnt følgende:

- Der ændres ikke på fællesudgifterne
- Der budgetteres med kr. 170.725 til løbende vedligeholdelse.
- Der afsættes kr. 100.000 til projektering og miljøundersøgelse ifm. VVS-projektet.
- Herudover var budgettet præget af almindelig fremskrivning.
- Budgetteret underskud udgør kr. 100.000, som finansieres af foreningen egenkapital.

En ejer spurgte ind til om man havde overvejet at hæve fællesudgifterne. Dirigenten oplyste, at man ved nuværende niveau sagtens ville kunne finansiere den ordinære drift, og man i bestyrelsen havde den holdning, at pengene var bedre forrentet i ejernes egne lommer end på en driftskonto hos foreningen. Hertil kom, at foreningen i forvejen havde en ikke uvæsentlig opsparing, og man havde på den baggrund ikke vurderet det nødvendigt at hæve fællesudgifterne.

Budgettet blev efterfølgende sat til afstemning, som blev vedtaget med overvejende flertal, hvor en enkelt ejer ønskede at stemme blankt og resten stemte for.

Ad g. Valg af formand for bestyrelsen

Niels Keller-Larsen ønskede at opstille som bestyrelsesformand, og blev enstemmigt valgt ved applaus.

Ad h. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Rikke Delfort samt Jesper Danker ønskede at opstille som bestyrelsesmedlem, og blev begge valgt ved applaus.

Ad i. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Mette Engell Bjergvang ønskede at opstille som suppleant, og blev valgt ved applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

	Bestyrelsesformand	Niels Keller-Larsen
	Bestyrelsesmedlem	Rikke Delfort
	Bestyrelsesmedlem	Jesper Danker
samt		
	Suppleant	Mette Engell Bjergvang

Ad j. Valg af gårdlaugsrepræsentant

Ida Blandford blev valgt som gårdlaugsrepræsentant

Ad k. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

Ad l. Valg af administrator

Boligexperten blev genvalgt som foreningens administrator.

Ad m. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev følgende emner drøftet:

- **Fibernet:** Bestyrelsen orienterede om status på etableringen af Fibernet. Projektet havde været længe undervejs, da det var alle i gårdlauget, der skulle have det etableret. Der forventes at det igangsættes i uge 17. Der vil blive meldt yderligere ud når der er nyt.
- **VVS-Projekt:** En ejer spurgte ind til om man havde forhørt sig hos naboejendommen ift. hvorvidt de stod overfor samme projekt, og derved kunne opnå fordele ved at sammenlægge disse. Bestyrelsen oplyste, at det som udgangspunkt var forbundet med større administration og koordinering, og var derfor ikke hensigtsmæssigt men ville gerne undersøge nærmere.
En ejer spurgte nærmere ind til finansiering af projektet. Bestyrelsen oplyste, at man pt. var i dialog med foreningens bank omkring etablering af fælleslån, hvis man som ejer havde interesse i dette – det ville stadig være muligt at indfri sin andel til hver en tid.

Da der ikke var flere punkter til eventuelt, konstaterede dirigenten at dagsordenen var udtømt. Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19:30.

Dette referat underskrives digitalt, se sidste side.

Bilag 1

E/F Yrsavej 9-11

Udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer

Ejendommen fik i 2021 udarbejdet en tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for at danne overblik over levetiden på ejendommens bygningsdele og installationer. Af tapporten fremgår det, at brugsvandsinstallationerne og faldstammerne skulle udskiftes inden for 2 år og ejendommens varmecentral inden for 5 år. Der er nu gået 4 år siden anbefalingerne blev udarbejdet og udover en række mindre vandskader i ejendommen, er der risici for at forsikringen ikke dækker fremtidige vandskader idet installationerne har overskredet den forventede levetid og er i dårlig stand har været kendt i en del år. Ligeledes er manglende brandsikring en alvorlig anmærkning.

Udskiftning af installationerne vil sikre ejendommen vandinstallationer i mange år fremover. Udskiftning af varmecentralen gør driften af brugsvand billigere og mere stabil og samtidig udnyttes varmen fra fjernvarmen rigtigt så risikoen for ekstraomkostninger mindses. Udskiftning af faldstammer sikrer beder aftræk ved brug af toiletter og køkkenvaske og sikrer sammen med lyddæmpning, at der ikke kommer nye brud. Ligeledes brandsikres rørgennemføringer.

Der planlægges med at udskifte én opgang ad gangen, hvor faldstammer og brugsvand fjernes, for derefter at blive bygget op igen. For at kunne komme til installationerne kræver det en del demontering i lejlighederne både i køkken og badeværelser. De nedtagende dele som lofter og køkkenskabe reetableres efter udskiftning af rørene.

I badeværelserne skiftes gulvafløbet til hovedfaldstammen, men der skiftes ikke sidestik til f.eks. brusenicher. Såfremt det ønskes eller ikke er lovligt udført skal den enkelte lejer selv stå for det eller vælge det for egen regning.

Ved udskiftning af brugsvandsrørene skiftes stigestregen, men der skiftes ikke sidestik i de enkelte lejligheder. Det skal den enkelte lejlighedsejer selv stå for, såfremt sidestregene ikke er tidssvarende eller lovlige, men det anbefales, at dette skiftes ved samme lejlighed for at sikre, at der ikke kommer vandskade på de blivende sidestik.

Der er lejligheder, hvor man har gemt stigestrenge/vandrør. Disse skal gøres lovlige og væggen foran vil derfor blive taget ned og blive opbygget igen så man sikrer lovlig installation i fremtiden.

Varmecentralen skiftes så der kommer gennemstrømnings veksler, der vil derfor fremover ikke være brug for udskiftning af den nuværende varmtvandsbeholder.

Afhængig af endelig godkendelse af projektet og omfang af opgaver i de enkelte lejligheder er planen at arbejdet skal opstarte før eller umiddelbart efter sommerferien 2025 og vil vare i ca. 4 måneder.

Under arbejdet vil der blive opsat midlertidige badeværelser og toiletvogne i gården samt installeret vandaftapning på bagtrapperne.

Fællesdelen af projektet vil samlet set koste ca. 5,5 mio. hvoraf kr. 5 mio. skal fordeles mellem de 24 ejere som ekstraordinært indskud efter lejlighedernes fordelingstal jf. vedtægterne.

Budget

Budget over udskiftning af brugsvandsinstallationer, varmecentral og faldstammer.

Hovedentreprise	Samlet pris
0 Generelt	55.000
1 Byggeplads	377.900
2 Nedrivning brugsvand	0
3 Nedrivning afløb og faldstammer	257.850
4 VVS Brugsvand samt ny varmecentral	1.123.064
5 Afløb og faldstammer.	795100
6 Reetablering.	1.005.460
8 Optioner	130.000

Optioner for alle fag

Sum	53500
-----	-------

Tilbudssum i alt excl. moms	3.744.374
25% moms hovedentreprise	936.094
Tilbudssum i alt incl. moms	4.680.468

Udgift til rådgiver	187218,70
25% moms rådgiver	46804,68
I alt udgift til rådgiver	<u>234023,38</u>

Samlet udgift	<u>4.914.491</u>
---------------	-------------------------

List of Signatures

465-Referat-2025-1.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Niels Keller-Larsen Rasmus Hjort Jensen	Bestyrelsesformand På vegne af E/F Yrsavej 9-11 (465) Dirigent, Referent	MitID MitID	2025-04-04 14:18 2025-04-04 11:43



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: b095fe2e-3246-4a7e-a921-85ea50c42b47