

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN  
ADVOKATFIRMA

15. januar 2010  
55975-001 TW/BKN  
000018

**R E F E R A T**

af ordinær generalforsamling A/B Woltershus, der afholdtes den 14. januar 2010 i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, København.

Til stede var 17 andelshavere.

I generalforsamlingen deltog endvidere advokat Torben Winnerskjold.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse af årsregnskab.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer.
6. Indkomne forslag:
  - 6.1. Valg af ny administrator.  
Bestyrelsen indstiller, at foreningen vælger Kuben som ny administrator.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

**Ad 1:**

Som dirigent valgtes enstemmigt advokat Torben Winnerskjold, der erklærede generalforsamlingen for lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter.

**Ad 2:**

Som referent valgtes enstemmigt advokat Torben Winnerskjold.

**Af 3:**

Der henvises til bestyrelsens skriftlige beretning, som var bilagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Beretningen vil ligeledes være vedlagt nærværende referat.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN  
ADVOKATFIRMA

I tilknytning til beretningen blev det oplyst, at det fremsendte forslag vedrørende "fremleje uden begrundelse" ikke kunne behandles på generalforsamlingen, idet forslaget i henhold til vedtægterne skulle være fremsendt inden 1. december 2009, og i øvrigt skulle være nævnt i indkaldelsen.

Da foreningens medlemmer således ikke har haft mulighed for at gøre sig bekendt med forslaget, vil dette ikke kunne behandles.

Bestyrelsen oplyste i forbindelse hermed, at man af egen drift vil tage spørgsmålet om fremleje op til drøftelse i forbindelse med at der skal udarbejdes opdaterede og ajourførte vedtægter.

Bestyrelsen vil i øvrigt udsende et særligt informationsbrev til andelshaverne omkring ændring af vedtægterne.

Det blev endvidere oplyst, at forslaget om at holde husdyr ligeledes ikke kunne behandles.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 4:**

Advokat Torben Winnerskjold gennemgik i hovedtræk det foreliggende årsregnskab, som blev enstemmigt vedtaget.

Det blev oplyst, at bestyrelsen i forbindelse med administratorskift vil tage skridt til, at der udarbejdes særskilte drifts- og likviditetsbudgetter, således at budgetterne ikke bliver en del af regnskabsaflæggelsen, men udarbejdes særskilt i samråd med administrator.

Generalforsamlingen besluttede endvidere enstemmigt den prisfastsættelse, der er anført i noten til årsregnskabet, og som skal være gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

**Ad 5:**

Bestyrelsen tilkendegav, at man i samråd med den nye administrator vil tage skridt til at danne sig et nøjagtigt overblik over det fremtidige vedligeholdelsesbehov og fremtidige budgetlægning.

**Ad 6:**

Der er indkommet forslag fra bestyrelsen om, at foreningen skifter administrator fra Boligadministratorerne A/S/Andel og Bolig A/S, til Kuben.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN  
ADVOKATFIRMA

Der blev forespurgt, om bestyrelsen så nogen problemer i, at Kuben netop var blevet overtaget af Dan Ejendomme.

Bestyrelsen oplyste, at man havde noteret sig dette, men at det ikke ændrede på bestyrelsens indstilling til administratorskiftet.

Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at skifte administrator til Kuben.

Administratorskiftet sker i princippet med omgående virkning, men bestyrelsen vil i samråd med ny administrator aftale nærmere med Boligadministratorerne A/S/Andel og Bolig A/S - praktikken omkring skiftet.

**Ad 7:**

Bestyrelsen tilkendegav, at man fremover vil foretage en mere individuel budgetlægning, hvilket man ikke havde taget skridt til i forbindelse med nærværende regnskabsaflysning/budgetlægning.

Bestyrelsen indstiller, at boligafgifterne for det kommende år vil være uændrede.

Det driftsbudget, som fremgår af årsrapporten, blev enstemmigt vedtaget med uændrede boligafgifter.

**Ad 8:**

Generalforsamlingen valgte enstemmigt nedennævnte personer, som formand og bestyrelsesmedlemmer:

Formand for 1 år – Malene Vindel

Bestyrelsesmedlem for 2 år – Lasse Søndergaard

Bestyrelsesmedlem for 1 år – Sabine Bangly

1. suppleant Olavur Kjølbro

2. suppleant Rasmus Vestergaard.

Herudover består bestyrelsen af følgende medlemmer:

Winnie Kjærsgaard

Jonas Funch.

**Ad 9:**

Det blev fra en andelshaver orienteret om, at det flyder med reklamer under postkasserne.

ABEL & SKOVGÅRD LARSEN  
ADVOKATFIRMA

--- 0 ---

**Alle andelshaver opfordres derfor til at fjerne de reklamer, der ligger under postkasserne, idet de udgør en potentiel brandfare.**

Herudover forelå der ikke yderligere til behandling.

Som dirigent og referent:

19/1 2010



Torben Winnerskjold, advokat

# Bestyrelsens beretning 2009

Kære Beboere i Andelsboligforeningen Woltershus

Så gik der et år mere i vores Andelsboligforening, og bestyrelsen vil med denne beretning, give en status på årets begivenheder, opgaver og projekter.

## Foreningens valuarvurdering

Dette er en stor problematik, som har fyldt meget i bestyrelsens arbejde de seneste måneder. For at bestyrelsen kunne få et overblik over foreningens situation, hentede vi rådgivning fra advokat Torben Winnerskjold, der har speciale i andelsboligforeninger.

Bestyrelsen valgte at få foretaget den årlige valuarvurdering af den meget anerkendte valuar Jette Lundsgaard, Nybolig Erhverv og resultatet heraf var chokerende. Derfor blev der yderligere, med flertal fra andelshaverne, foretaget en kontrolvurdering af valuar Jørn Søby, EDC Erhverv Poul Erik Bech. Disse to vurderinger lå forbavsende tæt på hinanden, og bestyrelsen må udfra dette erkende, at tidligere valuarvurderinger kan have været for høje.

For at få bekræftet om nyere andelshavere skulle have betalt for meget for deres andelsboliger, fandt bestyrelsen det som en god idé at få tilbageført tidligere års valuarvurderinger. Dette var der fra andelshaverne opbakning omkring. Vi fik derfor Jette Lundsgaard til at lave tilbageførte vurderinger siden foreningens stiftelse. Her fandt man dog kun store uregelmæssigheder på det første år efter foreningens stiftelse, og derefter først igen for år 2008.

Lige efter foreningens stiftelse har der været enkelte salg, som nu bliver undersøgt for, om der ligger en sag til grund for at søge erstatning hos sælgere. Det seneste år har der dog ikke været nogle salg, derfor ligger der ikke nogen sager i denne periode.

Resultatet af denne sag er, som man kan se i regnskabet for 08/09, at foreningen er gået over til at følge den offentlige vurdering ved beregning af andelskronen. Den offentlige vurdering ligger på 53 mio.kr. og valuarvurderingen fra Jette Lundsgaard lå kun på 50 mio.kr.

Det har betydet et meget stort fald i andelens egenkapital og dermed også et markant fald i andelsværdierne. Dog kan vi med dette fald konkludere, at det ikke kun skyldes en skæv valuarvurdering, men også et generelt stort fald de seneste 2 år for priserne på investeringsejendomme, som vi skal sammenligne os med.

Det har i denne problematiske sag været meget vigtigt for bestyrelsen, at andelshaverne har været orienteret i hele forløbet. Derfor har der undervejs i forløbet været 2 beboermøder, hvor alle fik mulighed for at stille spørgsmål og få svar på opståede spørgsmål.

## Økonomien i andelsforeningen

Trods det store fald i foreningens egenkapital, har vi stadig en sund og stabil økonomi, og bestyrelsen kan sagtens se foreningen fortsætte sin eksistens. Ligeledes er der heller ikke planer om at sætte huslejen op det næste år. Fremover vil foreningen holde fast i at henlægge penge til kommende projekter, så der ikke skal optages nye lån.

Torben Winnerskjold vil på generalforsamlingen kort gennemgå regnskabet for 2008/09.

Når foreningen har besluttet sig for ny administrator, vil bestyrelsen i samarbejde med disse gennearbejde et drifts- og likviditetsbudget for foreningen, så vi kender de realistiske midler i foreningen.

### **Ny administrator**

Idet bestyrelsen har mistet tilliden til nuværende administrator, med henvisning til for høj valuarvurdering, foreslås det derfor på generalforsamlingen, at Foreningen tager beslutning om at A/B Woltershus skifter til KUBEN.

### **Fremleje**

Der vil på Generalforsamlingen blive stillet forslag til en mulig fremlejeændring i Foreningens vedtægter hvis bestyrelsen modtager forslag fra andelshavere.

### **Salg af andele**

Der har det seneste år været et rekordstort antal andele til salg i foreningen. Årsagen til det svigtende salg skal nok ses i den for høje andelsværdi. Lejlighederne har simpelthen været værdisat for højt, samtidig med at det generelle boligmarked har været gået i stå.

Denne problematik ser vi nu ud til at have løst med den nye andelsværdi, som igen gør foreningens andele meget attraktive.

### **Håndværkere i andelsforeningen**

Bestyrelsen har besluttet, at husets elektriker fremover er Rosendal el. Der hænger en liste i alle opgange over de håndværkere, som vi anvender i foreningen til akutte formål eller reparationer. Alle beboere er velkommen til at kontakte håndværkerne. Dog skal man som andelshaver ved tilkaldelse af håndværker udfylde en "Anmeldelse", som kan rekvireres fra bestyrelsen eller findes på foreningens hjemmeside.

Denne "Anmeldelse" gennemgår bestyrelsen, og afgør ud fra gældende regler, om rekvireringen står for andelshaveren eller andelsboligforeningens regning. Hvis du er i tvivl om, hvad andelsforeningen betaler for, kan du læse mere på hjemmesiden [www.woltershus.dk](http://www.woltershus.dk)

### **Vicevært**

Bestyrelsen er ikke helt tilfredse med den nuværende vicevært, da arbejdet udføres ikke altid tilfredsstillende. Vi kigger naturligvis løbende på andre muligheder, og er også åbne for at finde en anden løsning, hvis en sådan skulle byde sig. Husk at bruge sedlerne i opgangene, hvis der er mangler som viceværten skal udføre.

### **Storskrald**

Der skal endnu engang opfordres til, at det kun er husholdningsaffald, som smides i vores containere. Vi ser ofte, at ting som hører under storskrald havner her. Så venligt respekter dette - storskrald hører til på genbrugspladsen og ikke i hverken containerne eller gården!

### **Erhvervslejemål**

Så er Riccos flyttet ind i lejemålet på hjørnet af Woltersgade og Holmbladsgade. Han har renoveret lokalerne inden indflytning og resultatet i dag er en flot, lys og meget indbydende kaffebar, der højner standarden for foreningens erhvervslejere.

### **Gensidig respekt og ansvarfølelse for vores/dine naboer**

Vi oplever en større interesse fra andelshaverne, at de ønsker at fremleje deres lejlighed, nu hvor lejlighederne kan være svære at få solgt. Dog henviser vi til, at det er andelshavers forpligtelse at fremlejer opfylder de pligter og husregler, der følger med ved at bo i vores Andelsboligforening.

Det bør være i alles interesse, at hoveddørene/porten er lukkede, ligesom dørene til lofterne holdes lukket, af brandhensyn. Bagtrapperne må stadigvæk ikke bruges til opbevaring, det kan give problemer at passere ved en akut situation. Ligeledes må der under ingen omstændigheder ryges på bagtrappen, ofte trænger lugten ind i lejlighederne og kan være generende for naboer.

Det lader til, at alle er glade for at bruge gården og flittige til at rydde op efter sig.

### **Information til beboerne**

Bestyrelsen forsøger stadig at holde informationsniveauet højt og udsender nyhedsbrev, når der er aktuel information for andelshaverne. Ligeledes kan man stadig hente information på foreningens hjemmeside [www.woltershus.dk](http://www.woltershus.dk)

Bestyrelsen opfordrer beboerne til at tjekke både hjemmeside og nyhedsbreve igennem, inden der mailles eller ringes til bestyrelsen med spørgsmål. Som oftest kan I selv finde svaret enten på hjemmesiden eller i et af årets nyhedsbreve.

### **Bestyrelsen - medlemmer, opgaver og møder**

Bestyrelsen holder bestyrelsesmøde den første tirsdag<sup>1</sup> i hver måned klokken 18.00 – 20.00. Alle beboere har mulighed for at aflevere punkter til dagsordenen, selv møde op eller rette henvendelse via mail: [ab@woltershus.dk](mailto:ab@woltershus.dk) eller skriftligt ind ad brevsprækken, Woltersgade 1, st. tv. Bestyrelsen ønsker så vidt muligt, at beboerne benytter sig af disse henvendelsesformer frem for, at bestyrelsesmedlemmerne kontaktes pr. telefon eller lejlighedsvist i gården, opgangen eller på gaden.

Sabine vælger efter to år som formand at trække sig. Derfor skal der findes en ny formand. Ligeledes opfordres alle andelshavere til at stille op til en bestyrelsespost, for dermed at få indflydelse i den forening, vi alle er en del af.

### **Opfølgning og status på opgaver og afsluttede projekter**

#### **Hoved-, bagtrappedøre og porten i Lybækgade**

Alle døre samt porten er udskiftet, og det har haft en præventiv effekt for ubudne gæster på vores fortrapper samt i gården.

#### **Facaderenovering**

Det blev en lidt længere proces en først antaget. Den første murer, der startede projektet op, forsvandt pludselig, og bestyrelsen så sig nødsaget til at finde en ny murer for at få færdiggjort renoveringen af facaden. Vi er i dag meget tilfredse med resultatet og mener, at bygningens udseende har været med til at løfte standarden for ejendommenes facader i området.

#### **Græs i gården**

Gruset i gården er blevet udskiftet med græs. Dette har givet et helt andet og forbedret indtryk af gården, og det lader til, at størstedelen af andelshaverne, ligesom bestyrelsen, er tilfredse med resultatet.

#### **Nye vaskemaskiner i chancevaskeriet**

Chancevaskeriet opstod i forbindelse med udskiftning af vaskemaskinerne i vaskeriet. De gamle maskiner blev flyttet til kælderen under Lybækgade 4, som bliver flittigt brugt. Der blev dog ofte udført reparationer på de gamle maskiner, og bestyrelsen så det som en bedre investering at købe nye maskiner, end at blive ved med at reparere de gamle.

---

<sup>1</sup> Mødedagen kan ændres ved indtrædelse af nye medlemmer i bestyrelsen. I tilfælde af ændringer om den månedlige mødedag, vil dette blive annonceret i nyhedsbrev og på hjemmesiden.

### Postkasser på fortrapperne

Post Danmark har pr 1. januar 2010 indført, at alle etageejendomme skal have postkasser installeret lige inden for hoveddøren i trappeopgangen. Derfor vil din post fra denne dato blive leveret i din personlige postkasse.

### Facaderenovering af gården og altanprojektet

Bestyrelsen var begyndt at forberede en større renovering af gårdfacaden. Der er blevet ført el/lys over alle bagtrappedøre og opsat ekstra stikkontakter i gården. Ligeledes har TDC fjernet deres ledninger på murerne og lagt dem ind i kabelbakker på bagtrapperne. Dog har bestyrelsen sat hele projektet fuldstændig i bero, indtil vi kender den fremtidige økonomiske situation for foreningen. Når den nye administrator er blevet sat ind i foreningens situation, vil der blive opsat driftsregnskab og budget for foreningens fremtidige projekter.

### Arbejdsdag

Årets arbejdsdag i foreningen forløb planmæssigt. Der blev knoklet for at nå alle de projekter, bestyrelsen havde planlagt skulle gennemføres. De beboere, der ikke kunne deltage og gerne ville udføre en arbejdsopgave på et andet tidspunkt, har alle modtaget arbejdsopgaver. Nogle af opgaverne er der også sat tidspunkter på, dog skal alle opgaver være løst inden 1. maj 2010. Hvis opgaven ikke er løst fra andelshaverens side inden denne dato, vil vedkommende modtage en opkrævning på kr. 500,- i henhold til foreningens vedtægter.

Bestyrelsen vil fortsat tage initiativ til en årlige årlig arbejdsdag i foreningen. Vi opfordrer alle til at deltage, så vi kan lærer lære hinanden bedre at kende.

De der ikke melder afbud eller ikke deltager til arbejdsdagen får en bøde på 500 kr. i henhold til foreningens vedtægter. Reglerne gælder også for fremlejere. Det betyder, at hvis du som andelshaver fremlejer din lejlighed, er det din pligt som udlejer, at gøre fremlejer opmærksom på denne arbejdsdag.

### [www.woltershus.dk](http://www.woltershus.dk)

Foreningen har fået nyt udseende på vores hjemmeside, og bestyrelsen vil sørge for hele tiden at holde denne opdateret med seneste nyt. Så har du spørgsmål, prøv om du kan finde svaret her, inden du sender en mail/brev til bestyrelsen.

### **Kommende projekter i foreningen**

#### Informationsmappe

Bestyrelsen har ikke haft tid til at få udarbejdet en informationsmappe til nye beboere i foreningen. Bestyrelsen vil bestræbe sig på at få klaret opgaven i løbet af 2010.

Derudover er der ingen fremtidige projekter, da dette afhænger meget af foreningens fremtidige økonomiske situation.

Bestyrelsen siger tak for et begivenhedsrigt år!

#### **På bestyrelsens vegne**

Sabine, Berit, Malene, Winnie, Jonas og Olav