



Kundenr. 107-68  
Direkte tlf. +45 39 46 63 93  
HDI@deas.dk

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Woltershus, 2300 København S.

Mødested: Kantine hos Ordnung, Lergravsvej 53, 2300 København S  
Mødedato: 4. april 2016  
Repræsenteret: 22, heraf 4 ved fuldmagter.  
Referent: Helle Dideriksen fra DEAS A/S

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på kr. 16,00.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag

### Forslag A:

Tillæg til vedtægternes § 8.5

Alle andelshavere opkræves månedlig en betaling, hvor beløbet hvert år fastsættes på den årlige generalforsamling. De som deltager i den årlige fællesarbejdsdag, der arrangeres af bestyrelsen, får den månedlige indbetaling tilbagebetalt 1 gang årligt. For andelshavere, der ikke deltager i den årlige fællesarbejdsdag, arrangeret af bestyrelsen, foretages der ingen tilbagebetaling af de månedlige indbetalinger. Beløbet vil i disse tilfælde tilfalde andelsboligforeningen.

### Forslag B:

Bestyrelsen foreslår, at den månedlige betaling til fællesarbejdsdag, jf. vedtægternes § 8.5. fastsættes til 40 kr. pr. andelslejlighed eller 480 kr. årligt.

### Forslag C:

Forslag stillet til generalforsamlingen af Jonas Funch.

Med udgangspunkt i fremlagte regnskab stilles forslag til mindre beløb i "Hensættelse til imødegåelse af fald i andelsværdi" ved beregningsmetode:

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk. 2, litra b:

### Forslag A

Der henlægges kr. 0, som tidligere årsregnskab, giver følgende beregning:

Bogført egenkapital pr. 31. december 2015		6.562.750
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. Punkt b ovenfor	61.200.000	
Bogført værdi	<u>-48.965,563</u>	12.234.437

Prioritetsgæld:		
Kursværdi	-42.853.452	
Bogført værdi	43.090.448	236.996
<b>Hensættelse til imødegåelse af fald i andelsværdi</b>		<u>0</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2015		19.034.183
	<u>19.034.183</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone	940.500	20,238

**Der stilles forslag om at andelskronen udgør kr. 20,000**

**Forslag B**

Der henlægges kr. 1.164.683, for at imødekomme bestyrelsens forslag om beløb til henlæggelse

Bogført egenkapital pr. 31. december 2015		6.562.750
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. Punkt b ovenfor	61.200.000	
Bogført værdi	<u>-48.965,563</u>	12.234.437
Prioritetsgæld:		
Kursværdi	-42.853.452	
Bogført værdi	43.090.448	236.996
<b>Hensættelse til imødegåelse af fald i andelsværdi</b>		<u>-1.164.683</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2015		17.869.500
	<u>17.869.500</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone	940.500	19

**Der stilles forslag om at andelskronen udgør kr. 19,000**

**Forslag C**

Der henlægges kr. 2.105.183, for at imødekomme bestyrelsens forslag om beløb til henlæggelse

Bogført egenkapital pr. 31. december 2015		6.562.750
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. Punkt b ovenfor	61.200.000	
Bogført værdi	<u>-48.965,563</u>	12.234.437
Prioritetsgæld:		
Kursværdi	-42.853.452	
Bogført værdi	43.090.448	236.996
<b>Hensættelse til imødegåelse af fald i andelsværdi</b>		<u>-2.105.183</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2015		16.929.000
	<u>16.929.000</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone	940.500	18

**Der stilles forslag om at andelskronen udgør kr. 18,000**

6. Valg til bestyrelsen
  - A) Valg af bestyrelsesformand, Jens Høyer Hauschildt ønsker genvalg
  - B) Valg af bestyrelsesmedlem, Rustam Frusts ønsker genvalg
  - C) Valg af bestyrelsesmedlem, Søren Nørregaard Pedersen ønsker genvalg
  - D) Valg af bestyrelsesmedlem, Majbritt Damm ønsker **ikke** genvalg
  - E) Valg af bestyrelsesmedlem, Sabine Bangly ønsker genvalg
  - F) Valg af suppleanter for et år



7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt

## 1. Valg dirigent og referat

Formanden Jens Høyer Hauschildt bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling og foreslog ejendomsadministrator Helle Dideriksen valgt til dirigent og referent. Da ingen protesterede, takkede Helle Dideriksen for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig til alle dagsordenens punkter dog ikke forslag A under punkt 5, idet dette punkt krævede at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret svarende til 32 af foreningens 48 medlemmer.

Helle orienterede om, at forslag 5 C, stillet af Jonas Funch ville blive flyttet op, så dette forslag blev sat til afstemning i forbindelse med dagsordenens punkt 3, forelæggelse af årsrapport mv., idet forslaget omhandlede den i årsrapporten indarbejdede reserve og dermed værdiansættelsen af andelenes værdi.

## 2. Formandens beretning 2015

Formanden Jens Høyer Hauschildt aflagde bestyrelsens beretning:

“Velkommen til alle - Og tak til Sabine der lægger lokaler til.

Præsentation af bestyrelsen: Sabine – Majbritt – Rustam – og Søren som er fraværende i dag.

Hvad har vi lavet i bestyrelsen lavet det sidste stykke tid. Det vil jeg godt prøve at ridse op for jer.

Erhvervslejere: Må de renovere eller lave om, som de har lyst til? Hvor stort må reklameskiltet være, og må det lyse kl. 23 om natten? Glemte at betale husleje – hvad så? Skal lejerne have rabat, når vi lukker deres butik efter vandskade? Hvem betaler for nyt gulv hos frisøren?

Bygningen: Den er før 1900, og skal passes rigtigt godt på. Rottespærring, fugtindtrængen i kældre, vandskader i lejlighederne, kontakt til forsikringen efter forsøg på indbrud eller knuste ruder. Nu skal vi også snart have stilads op i gården i den halvdel, hvor muren trænger mest. Det kommer til at give lidt gener med et stilads, men det håber vi, at i kan leve med.

Vicevært: Det er jo Søren, som vi i bestyrelsen bruger meget. Hvorfor blinker sparepærerne i opgangen? Bestille ekstra rengøring efter skybrud eller rotter i kælderen. Service af vaskemaskiner og varmeanlæg, så I alle kan få radiatoren til at virke. Søren kender vores gamle ejendom, og det benytter vi os stort af i bestyrelsen.

Hjemmesiden – (Woltershus.dk) som vi gerne vil reklamere for. Kik på den og brug den. Der står hvordan man lukker i for vandet, når rørene springer hos overboen. Hvem betaler hvad, når der er noget der går i stykker i lejligheden samt vedtægter og husorden. Brug hjemmesiden,,,,, Den er rigtig god!

Andelshaverne: Mistet vaskenøgler. Postkasser – graffiti , etablering af vandmålere, og cykler der står hulter til bulter. Må jeg leje ud til AIRBNB. Klager fra naboer over støj fra en fest, der måske trækker lidt længe ud. Hvorfor er der ikke flere loftsrum til de nytilkomne andelshavere? Godkendelse af fremlejekontrakter og køb og salg af andelene.

Affald: Skal vi have flere containere? Hvordan skal storskraldet sorteres, når skraldemændene ikke vil hente det, fordi der står malerbøtter eller elektronikaffald sammen med storskrald?

Regnskaber + budget: Det arbejder vi løbende på sammen med DEAS – kontaktperson Helle, budgetmøder og snart vedligeholdelsesplaner. Låneomlægning så vi nu ikke mere køre afdragsfrit, men er begyndt at afdrage på vores lån.

Mvh  
Formand AB Woltershus  
Jens Høyer Hauschildt”



Efter aflæggelsen af beretningen var der mulighed for at stille spørgsmål til denne.

Da der ikke var spørgsmål til beretningen blev denne taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på kr. 16,00.**

Helle Dideriksen gennemgik årsrapporten for 2015 i hovedtræk og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold samt at anvendt regnskabspraksis var uændret i forhold til tidligere år.

Der var indtægter for 3.469.701 kr. og samlede omkostninger på i alt 3.137.876 kr. Foreningen havde i regnskabsåret omlagt kreditforeningslån, hvilket havde medført en renteudgifterne var blevet reduceret og prioritetsafdragene forøget i forhold til budgettet for 2015. Foreningen havde endvidere realiseret et tab på debitorer på i alt 104.090 kr. Beløbet vedrørte primært tilgodehavende hos tidligere lejer, "Hunde-salonen", hvor bestyrelsen har vurderet, at beløbet må anses som værende tabt.

Årets resultat er positivt med 331.825 kr. før afdrag på prioritetsgæld med 348.176 kr.

Balancen pr. 31.12.2015 blev herefter gennemgået. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015 i alt 50.265.023 kr.

Efter gennemgangen spurgte Helle generalforsamling om der var spørgsmål til resultatopgørelsen og balancen inden at hun gik videre til beregning af andelskronen. Da dette ikke var tilfældet, gennemgik Helle andelsværdiberegningen i årsrapporten og oplyste, at andelskronen var beregnet ud fra valuarvurdering indhentet pr. 20.11.2015 og at bestyrelsen indstillede til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone blev fastsat til 16,00.

Ordet blev herefter givet til Jonas Funch for motivering af hans forslag til at hensætte et mindre beløb i "Hensættelse til imødegåelse af fald i andelsværdi".

Jonas Funch nævnte bl.a. at andelslejlighedernes værdier var meget lave i forhold til øvrige andelslejligheder på markedet. Der blev også givet udtryk for, at en højere andelsværdi ville give mulighed for at kunne opnå en bedre rente på lån i pengeinstitutterne.

Jens Hauschildt oplyste generalforsamlingen, at man fra bestyrelsens side, har haft et ønske om, dels at lade andelskronen stige, men også at gøre dette på en ansvarlig måde, således at man samtidig har en reserve til imødegåelse af fald i andelsværdien. Foreningen har tidligere oplevet, at andelshavere har købt til en andelsværdi, som efterfølgende måtte nedskrives som følge af udefra kommende omstændigheder.

Efter en debat om emnet og de 3 forslag fra Jonan Funch sammenholdt med bestyrelsens forslag til værdiansættelse blev de enkelte forslag opdelt i A, B, C og D, hvor D var bestyrelsens forslag til værdiansættelse, sat til afstemning. Der var på generalforsamlingen mulighed for at stemme ud for alle forslag, hvor det forslag med flest stemmer, ville være det som blev valgt.

Afstemningen udviste følgende:

Forslag A, henlæggelse = 0 kr. For dette forslag stemte 5 andelshavere  
Forslag B, henlæggelse = 1.164.683 kr. For dette forslag stemte 5 andelshavere  
Forslag C, henlæggelse = 2.105.183 kr. For dette forslag stemte 10 andelshavere  
Forslag D, henlæggelse iht. årsrapport 3.986.183 kr. For dette forslag stemte 16 andelshavere.

Bestyrelsens forslag til værdiansættelse og hvor andelskronen fastsættes til 16,00 var herefter vedtaget.

Helle Dideriksen spurgte herefter, hvor mange der kunne godkende selve årsrapporten for 2015. Årsrapporten for 2015 blev enstemmigt godkendt.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Helle Dideriksen gennemgik foreningens budget for 2016, hvoraf det fremgik, at der ikke var budgetteret med en ændring af boligafgiften for 2016.

Der var afsat 150.000 kr. til almindelig vedligeholdelse af ejendommen samt 300.000 kr. til renovering af facader.

Budgettet udviste et resultat på 916.300 kr. før afdrag og et resultat efter afdrag på 69.300 kr.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget

#### **5. Forslag**

##### **Forslag A:**

Dirigenten gav ordet til formand Jens Hauschildt for motivering af bestyrelsens forslag, idet Helle dog oplyste, at forslaget ikke kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling, men at det efterfølgende ville kunne behandles og vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 af de præsenterede andelshavere stemte for forslaget.

Jens Hauschildt motiverede forslaget med, at der i bestyrelsen var et ønske om, at flere ville deltage i de planlagte arbejdsdage. Hensigten med arbejdsdagene var dels at have socialt samvær i foreningen, dels og ikke mindst at spare foreningen for omkostninger, for ved fælles hjælp at yde en indsats, hvor det er muligt.

Efter at generalforsamlingen havde debatteret forslaget, og at det var blevet præciseret, at der var mulighed for at få erstatningsopgaver, såfremt man var forhindret i at deltage på den planlagte arbejdsdag, samt at det opkrævede beløb en gang årligt, ville blive gjort op, og betalt retur til de andelshavere, som havde deltaget i arbejdsdagen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, og forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for. 1 andelshaver stemte imod. Ingen undlod at stemme.

Der vil snarest blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages endeligt med et flertal på 2/3 af "ja"-stemmerne, uanset hvor mange der vil være repræsenteret.

##### **Forslag B:**

Da forslag A ikke kunne vedtages endeligt, var der ikke grundlag for at stemme om bestyrelsens forslag B, hvor bestyrelsen havde foreslået, at den månedlige betaling til fællesarbejdsdag, jf. vedtægternes § 8.5. skulle fastsættes til 40 kr. pr. andelslejlighed eller 480 kr. årligt.

Dirigenten ønskede dog, en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om, hvorvidt der var stemning, for bestyrelsens forslag, således at bestyrelsen kunne tage dette med i overvejelserne til en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Efter en kort debat bad dirigenten generalforsamlingen tilkendegive om man syntes om bestyrelsens forslag. 21 andelshavere tilkendegav, at de kunne stemme for forslaget. 1 andelshaver var i mod.

Forslag B vil sammen med forslag A blive behandlet på en snarligt ekstraordinær generalforsamling.

#### **6. Valg til bestyrelsen**

A) Valg af bestyrelsesformand, Jens Høyer Hauschildt ønsker genvalg

Dirigenten spurgte om der var andre der ønskede at stille op til posten som bestyrelsesformand. Da dette ikke var tilfældet blev Jens Høyer Hauschildt genvalgt med applaus.





- B) Valg af bestyrelsesmedlem, Rustam Frusts ønsker genvalg
- C) Valg af bestyrelsesmedlem, Søren Nørregaard Pedersen ønsker genvalg
- D) Valg af bestyrelsesmedlem, Majbritt Damm ønsker **ikke** genvalg
- E) Valg af bestyrelsesmedlem, Sabine Bangly ønsker genvalg

Dirigenten spurgte om der var andre der ønskede at stille op til posterne som bestyrelsesmedlemmer.

Følgende andelshavere meldte sig:

Mogens Wittrup, Lybækgade 2, 4. th.  
Charlotte Larsen, Lybækgade 2, 3. th.  
Winnie S. Kjærsgaard, Lybækgade 2, 1. th.  
Sophia Tulloch, Holmbladsgade 50, 2. tv.

Grundet den store interesse til at stille op til bestyrelsen, så valgte Rustam Frusts at trække sig.

Efter en kort præsentation af de enkelte kandidater, oplyste dirigenten, at der skulle vælges 4 bestyrelsesmedlemmer ud af de 6 som stillede op. Afstemning blev afholdt skriftligt, og dirigenten ved Helle Direriksen og andelshaver Rune Sørensen, Holmbladsgade 50, 1. th. talte stemmerne op.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand, Jens Høyer Hauschildt, Holmbladsgade 50, 4. tv.

Mogens Wittrup, Lybækgade 2, 4. th.  
Winnie S. Kjærsgaard, Lybækgade 2, 1. th.  
Sophia Tulloch, Holmbladsgade 50, 2. tv.  
Søren Nørregaard Pedersen, Woltersgade 3, 1. th.

Den nye bestyrelse modtog applaus fra generalforsamlingen.

#### **F) Valg af suppleanter for et år**

Som suppleant stillede Rune Sørensen, Holmbladsgade 50, 1. th. og Sabine Bangly, Lybækgade 4, 1. tv. op og blev begge valgt for en et-årig periode. Fordelingen som 1. og 2. suppleant blev som følger:

1. Suppleant Rune Sørensen
2. Suppleant Sabine Bangly

De valgte suppleanter modtog herefter applaus fra generalforsamlingen.

#### **7. Valg af administrator og revisor**

DEAS A/S blev genvalgt som administrator og Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

#### **8. Eventuelt**

En andelshaver spurgte bestyrelsen, hvordan det gik med altanprojektet. Det blev oplyst, at der var 5-6 andelshavere, der havde henvendt sig på nuværende tidspunkt. Der er ikke noget egentligt projekt endnu.

En andelshaver havde haft vandskade i sin lejlighed som følge af fejl i tætningerne fra leverandørens side. Bestyrelsen vil sammen med ejendommens VVS-er følge op på en eventuel gennemgang af bøsninger i de enkelte lejligheder.

En andelshaver rådede andre andelshavere til, at lukke for hanen til både kold- og varmtvandsstrengen ind til lejligheden når man var væk fra lejligheden i længere tid.

Bestyrelsen blev opfordret til, at se nærmere på forholdene og reglerne omkring udlejning af andelslejlighederne igennem bl.a. Airbnb. Hvad er foreningens holdning?

Der blev givet udtryk for at det ville være godt med mere fællesskab i foreningen. Tenna Malene con Cappeln, Holmbladsgade 50, 1. tv. og Charlotte Larsen, Lybækgade 2, 3. th. var villige til at indgå i et udvalg uden om bestyrelsen for at se på mulighederne for at fællesskabet kan blive forbedret.

En andelshaver spurgte ind til, hvorfor arbejdsdagen ligger så sent i år. Bestyrelsen oplyste, at dette skyldtes, at man har valgt at lægge dagen samtidig med rydning af loftsrummene.

Til slut oplyste formanden, at der vil komme stillads i gården til sommer, idet fugerne skal ordnes. Arbejdet vil gå i gang, når det er frostfrit, og arbejdet vil være af ca. 3 ugers varighed.

Da der herefter ikke var flere der ønskede ordet hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.20 og takkede for god ro og orden.




Helle Dideriksen  
Dirigent

Bestyrelsen:



---

Jens Høyer Hauschildt  
Formand



---

Mogens Wittrup



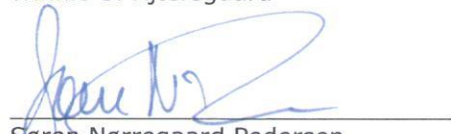
---

Winnie S. Kjærsgaard



---

Sophia Tulloch



---

Søren Nørregaard Pedersen