

REFERAT

A/B Woltershus – ordinær generalforsamling

Mødested: i foreningens gård
Mødedato: tirsdag den 23. juni 2020, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 29 af foreningens 47 andele. Heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt.

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Planer for kommende års planlagte vedligehold drøftes, og godkendes af Generalforsamlingen
4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag
 - a) Forslag om hund
7. Valg til bestyrelsen
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Michael Suhr Fabrin fra DEAS som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter. Dirigenten tilbød ligeledes at varetage referatet.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen:

”Året 2019 har været et travlt og arbejdsomt år. Men også et spændende år med både nye lån og dermed også nye muligheder. Men først og fremmest vil vi gerne have lov til at takke vores formand igennem 2 år, Bjørn Fjæstad, for den store indsats i bestyrelsen.

Vores Generalforsamling i 2019, var som bekendt meget sent på året, på grund af den ny grundigere lov omkring værdurvurdering. Denne type vurdering er jo som bekendt, endnu en gang blevet udfordret med regeringens ændringer til 5.2 Vi følger naturligvis sagen.

Ved vores GF fik vi også to nye bestyrelsesmedlemmer, nemlig Simon og Lise. Lise flyttede dog fra foreningen i februar 2020, hvorfor vores suppleant Thomas gik ind i bestyrelsen.

Midt på sommeren lå vores vanlige arbejdsdag, som denne gang også indeholdt en ekstraordinær GF med ting vi ikke kunne stemme igennem på den ordinære GF.

I årenes løb har vi jo desværre kæmpet en del med vandskader, og det blev mere og mere evident, at der blev gjort noget ved dette. Et langt forløb med at indhente tilbud, varsle beboere og koordinere nøgler sluttede endeligt i 2019, da alle lejligheder nu har fået skiftet PEX-rør. En vigtig investering i vores alle sammens lejligheder!

Men vi er ikke færdige. Det var C5 der stod for udskiftningen af PEX-rør, og de er samtidig også blevet vores faste VVS-team. Vores kælderrum og fælles rørsystem har set bedre dage, og bestyrelsen er nu gået i gang med en koordineret og prioriteret liste over vigtige forbedringer i vores VVS-systemer. På den måde håber vi at få et sundt system som kan spare os alle sammen penge, men også undgå store uforudsete udgifter i kælderen.

I 2019 fik vi også nye erhvervslejere. Ricco's, som har holdt til på hjørnet af Woltersgade i over 10 år, gav staffetten videre til en af de tidligere bestyrere, nemlig Trevor og hans kæreste Fida. Det virker til, at de har fået lidt mere ro på hjørnet og klientellet, og vi arbejder tæt sammen med dem.

En anden ting der også er sket i 2019 er, at vi har fået forhandlet vores aftale med WAOO og Fibia, således alle andelshavere der er på deres netværk får bedre og billigere tv og internet.

2019 har også været året, hvor vi sammen med VOPA-Bjarne har indhentet tilbud på renovering af vores hovedtrapper. Vi har været igennem flere rådgivningsmøder, og vi glæder os til at præsentere og forhåbentligvis få godkendt det foreliggende tilbud. Det vil gavne vores forening.

Vi har også indgået nyt lån. I stedet for 6 forskellige lån, har vi nu kun 2 samlede lån, som vil spare os for omkring 3 mio. over de næste 30 år. Det koster jo altid at omlægge lån, men allerede fra næste år, vil vi se en forandring i vores økonomi. Tak til DEAS for rådgivning.

Og ydermere, har vi gennem vores mægler WILLI's, også fået en ny og billigere forsikring, som samtidig er en smule bedre end vores tidligere forsikring. Det er vi naturligvis glade for.

Her til sidst, er der kun at sige; velkommen til alle de nye andelshavere."

Dirigenten fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold, som efter afklarende spørgsmål blev taget til efterretning.

3. Planer for kommende års planlagte vedligehold drøftes og godkendes af generalforsamlingen

Bestyrelsen forklarede om trapperenoveringen, som forsamlingen noterede sig.

4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt forslag til værdiansættelse. Godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2019. Som udviste et overskud på driften på kr. 759.939, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 10.230.634. De centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 34,00. Andelskronen var en stigning på ca. 5,5 % fra sidste års andelskrone på 32,2307. Bestyrelsen havde henlagt noget af årets værdistigning på ca. 3,263 mio., for at imødegå markedsudsving, lovindgreb eller renoveringsprojekter i foreningen.

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2020 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift og renovering af hovedtrapper for kr. 1,9 mio.

Der ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter	3.509.600
INDTÆGTER I ALT	3.509.600
UDGIFTER	
Ejendomsskatter og afgifter	305.600
Forsikringer og abonnementer	127.500
Ejendomsdrift	175.000
Administrationshonorar	127.500
Øvrige administrationsomkostninger	150.500
Vedligeholdelse	150.000
Større vedligeholdelsesarbejder	1.940.000
Hensættelser	2.500
Renteudgifter	661.000
Skat	20.000
UDGIFTER I ALT	3.659.600
DRIFTSRESULTAT	-150.000
Prioritetsafdrag	923.000
ÅRETS RESULTAT	<u>-1.073.000</u>

6. Indkomne forslag

- a. Tilføjelse af hund i husorden samt indsættelse af betingelser ved anskaffelse og forpligtelse for andelshaver med hund.

Forslaget blev motiveret og sat til afstemning, hvor det ved håndsoprækning blev vedtaget med stemmerne 16 for 1 blank og 12 imod.

7. Valg af bestyrelse

Valg af formand:

Thomas Biering blev valgt med applaus

Valg af bestyrelse

Mogens Wittrup og Simon Brandt blev genvalgt og Winnie S. Kjærsgaard og Rasmus Vestergaard blev valgt, alle med applaus.

Valg af suppleanter hhv. 1. og 2, suppleant

Mads J. Nielsen

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med næstformand og kasserer og er herefter således sammensat:

Thomas Biering	(Formand)
Mogens Wittrup	(Næstformand)
Simon Brandt	(Kasserer)
Winnie S. Kjærsgaard	
Rasmus Vestergaard	

Suppleanter

Mads J. Nielsen

8. Eventuelt

Der var en henstilling til at rygerne i gården satte sig ved grillområdet, og at man som ryger ryddede op efter sig, cigaretskod i gården var ikke acceptabelt.

Altanprojektet ville blive startet op med et beboermøde, hvor ønsker og holdninger i foreningen kunne drøftes. Efterfølgende skulle mandat for projektet afklares på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var observeret folk på tagene, hvilket skulle ophøre både af hensyn til person- og bygningens sikkerhedsmæssige årsager.

Et medlem nævnte kort om vaskeordning, hvor der ville tilgå nærmere information.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:15.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo

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

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

Thomas Nicolaj Biering

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478818900

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-21 08:35:01Z

NEM ID 

Mogens Wittrup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-365330210050

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-08-24 08:33:50Z

NEM ID 

Winnie Louise Sterndorff

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-900163138754

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-08-25 09:18:32Z

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-08-25 10:21:08Z

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:43027344

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-08-25 10:21:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C183Y-OOLDT-2EZBZ-YQ2QZ-BGF2G-T6E3O

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>