



Til andelshaverne i A/B Woltershus

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Woltershus

Generalforsamlingen afholdtes **mandag den 6. december** kl. 1830 i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 2300 København S. med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Ønsker vi at tillade altaner på vores ejendom?

Bestyrelsen vil gerne have afklaret dette spørgsmål, før generalforsamlingen fortsætter med at diskutere finansiering, tilbud m.v.

3. Forslag om opsætning af altaner, hvor foreningen finansierer

Bestyrelsen og altanudvalget stiller forslag om at igangsætte et altanprojekt, hvor foreningen finansierer byggeprojektet. Foreningens udgifter til at finansiere byggeprojektet vil blive betalt fuldt ud af de andelshavere som får en altan.

Forslaget er motiveret og uddybet i bilag 1, og byggebudget for projektet fremgår af bilag 3 og 4.

Forslaget kræver tillige en tilretning af vedtægter samt husorden. Forslag til vedtægtsændringer samt supplement til husorden fremgår af bilag 5 og 7.

Hvis banken på låneoptagelsestidspunktet (ved indgåelse af kontrakt med altanfirma) ikke længere kan anbefale, at det er foreningen som finansierer altanerne, så følger foreningen bankens anbefaling. Årsager til dette kan være kommende udgifter til planlagte og pludselige vedligehold. Hvis dette bliver tilfældet, tilbydes andelshaverne selv at finansiere deres altan, som så vil tælle som en forbedring i deres lejlighed på samme vilkår som forslag 4: Forslag om opsætning af altaner, hvor andelshaverne der får altan selv finansierer.

4. Forslag om opsætning af altaner, hvor andelshaverne der får altan selv finansier

Bestyrelsen og altanudvalget stiller forslag om at igangsætte et altanprojekt, hvor de andelshavere som får en altan selv betaler for altanen. Forslaget er betinget af at forslag 1 ikke vedtages.

Forslaget er motiveret og uddybet i bilag 2, og byggebudget for projektet fremgår af bilag 3-4.

Forslaget kræver tillige en tilretning af vedtægter samt husorden. Forslag til vedtægtsændringer samt supplement til husorden fremgår af bilag 6 og 7.

5. Bestyrelsen genfremsætter forslag om at ændre foreningens vedtægter § 27. Bestyrelsen ønsker at udvide antallet af bestyrelsesmedlemmer i foreningen. Bestyrelsen ønsker at ændre følgende tekst i vedtægterne: "Paragraf 27.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse." til "Paragraf

27.1. Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2 – 5 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Forslaget har tidligere været behandlet og vedtaget enstemmigt på foreningens generalforsamling, men da ikke tilstrækkeligt mange var til stede, skal det som vedtægtsændring genbehandles til endelig vedtagelse.

Hvis forslaget bliver endeligt vedtaget ønskes desuden:

6. Valg af endnu et medlem til bestyrelsen.

Fra generalforsamlingen refereres:

Formanden, Thomas Biering, bød velkommen og præsenterede gæsterne: Tim Lee Nielsen fra Jyske Kredit og Jesper Rydahl Pedersen fra DEAS.

#### **Ad 1:**

Som dirigent og referent valgtes Jesper Rydahl Pedersen, DEAS. Dirigenten konstaterede indledningsvist, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne og at 32 andelshavere var mødt eller repræsenterede ved fuldmagt. Senere kom endnu et medlem, så der i alt var 33 andelshavere repræsenterede

Dirigenten gennemgik kort afstemningsreglerne fra vedtægternes § 24, stk. 2 og foreningsrettens sædvanlige krav og bemærkede på denne baggrund, at de stillede forslag skulle vedtages med kvalificeret flertal. Da foreningen har 45 medlemmer, skal mindst 30 være repræsenterede og heraf skal 2/3 ad ja- eller nej-stemmer afgive stemme for et forslag.

#### **Ad 2:**

Dagsordenstemaet blev gennemgået af Thomas Biering, der bl. a. nævnte, at en eventuel altanopsætning skal samordnes med foreningens vedligeholdelsesplan, som netop er modtaget fra DEAS Byggetekniske Rådgivning. Som eksempel nævnte han, at ved en eventuel udskiftning af vinduer skal der naturligvis ikke skiftes vinduer der, hvor en altandør fremtidig måtte forventes at blive installeret. Bestyrelsen gik ind for, at altaner blev tilladt.

Formanden pointerede desuden, at det var væsentligt at sikre, at der var mulighed for at finansiere også vedligeholdelsesarbejder på normale vilkår.

Tim Lee Nielsen bekræftede, at hovedparten af udgifterne til en altanmontering blev betragtet som en forbedring af ejendommen og dermed ikke ville stille sig hindrende for yderligere finansiering af vedligeholdelsesarbejder.

Efter en oplysende debat stillede dirigenten spørgsmålet til afstemning og det blev vedtaget med 24 stemmer for, 5 imod og 4, der undlod at stemme, at der kan monteres altaner på ejendommen. Dirigenten konstaterede, at flertallet var tilstrækkeligt til, at spørgsmålet var endeligt afklaret. Det kan i øjeblikket ikke siges, hvornår et altanprojekt kan gennemføres.

#### **Ad 3:**

Formanden motiverede forslaget og nævnte herunder, at finansiering gennem foreningen er en mulighed for, at alle andelshavere vil kunne få en altan. Det vil ikke være muligt for alle, at gå ned i



egen bank og bede om 200.000 til en altan, men forhåbentligt kan langt de fleste, som ønsker sig en altan, kunne betale en stigning i boligafgiften. Ydermere, jo flere som tilslutter sig altanprojektet, jo billigere bliver altanerne og dermed den månedlige huslejestigning. Den estimerede stigning på ca. 800kr/md er en overslagspris, som gælder markedets nuværende lånemuligheder og 25 andelshavere, som deltager i projektet. Formanden forklarede yderligere, at det kunne blive en rigtig dyr fornøjelse for den enkelte andelshaver, hvis der skulle opstå skader på ens altan og at det ikke var foreningen som ejede dem. Hvis foreningen ikke finansierer altanerne (med en stigning i boligafgiften), men at det derimod er hver enkelt andelshaver der selv køber og ejer altanerne, så vil det være den enkelte andelshaver der selv står for alle udgifter til lift og reparation af skader på egen altan.

En andelshaver spurgte ind til, hvor meget foreningen ville kunne låne af banken, før banken ville begynde at blive bekymret for foreningens økonomi. Til det svarede Tim Lee Nielsen: 28 millioner. Prisen for altanprojektet lyder på 4.850.000 kr.

Inden andelshaver stillede spørgsmålet, kunne bestyrelsen oplyse om, at foreningen har fået udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan der rækker 10 år frem og som har nogle store poster på programmet, bl.a. en anbefaling om udskift af vinduer til en estimeret pris på 6.333.900 kr.

Efter nogle oplysende spørgsmål blev forslaget vedtaget med 30 stemmer for og 2 imod. Dirigenten bemærkede, at hermed bortfalder behandling af dagsordenens pkt. 4.

#### **Ad 4:**

Udgår.

#### **Af 5:**

Forslag om ændring af vedtægternes § 27 er behandlet på tidligere generalforsamling, hvor det blev vedtaget, men fremmøde var utilstrækkeligt til at opfylde tilstedeværelseskravet i § 24 stk. 2. Forslaget blev derfor genfremsat og endeligt vedtaget med 32 stemmer for og ingen imod.

#### **Ad 6:**

Til valg som bestyrelsesmedlem opstillede Sashia Guerrier og Jens Hauschildt. Efter en kort præsentation af kandidaterne valgtes Jens Hauschildt som medlem af bestyrelsen. Sashia Guerrier fortsætter som suppleant til bestyrelsen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.40.

Som dirigent:

Jesper Rydahl Pedersen

# 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.”

## Simon Brandt Zargari

### Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: PID:9208-2002-2-681859526252

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-03 09:11:34 UTC

NEM ID 

## Mogens Wittrup

### Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: PID:9208-2002-2-365330210050

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-03 11:17:34 UTC

NEM ID 

## Jens Høyer Hauschildt

### Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: 595e45c2-c177-4f24-b9bd-259751846f08

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-05-03 15:44:48 UTC

Mit 

## Jesper Rydahl Pedersen


### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958846595988

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-04 08:14:58 UTC

NEM ID 

## Thomas Nicolaj Biering

### Formand

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: PID:9208-2002-2-966478818900

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-05-04 20:34:16 UTC

NEM ID 

## Rasmus Fangel Vestergaard


### Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: PID:9208-2002-2-339029426425

IP: 185.107.xxx.xxx

2022-05-04 20:57:57 UTC

NEM ID 

## Winnie Louise Sterndorff

### Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: PID:9208-2002-2-900163138754

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-05-04 21:03:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OA5PY-JAQMY-7WLG-N00QH6-UC4PT-3AIF3

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 tidsstempelt 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](mailto: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>