

REFERAT

AB Woltershus – ordinær generalforsamling

Mødested: Café Himmelblå på Kofoeds Skole, Holmbladsgade 120, 2300 Kbh. S.
Mødedato: 30. maj 2022, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 21 af foreningens 45 andele. Heraf var 2 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Planer for kommende års planlagte vedligehold drøftes og godkendes af generalforsamlingen
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Gennemgang af de centrale nøgletal. Bestyrelsen indstiller til at andelskronen udgør 36,00.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.
6. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag til vedligeholdelsesarbejder: Facaderenovering, nye vinduer, VVS i kælderen.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne § 4.3 således at depositum afskaffes. Allerede indbetalt depositum vil blive tilbagebetalt, såfremt forslaget vedtages. Såfremt forslaget vedtages, vil bestyrelsen sammen med administrator fastsætte tilbagebetalingsprocessen.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om, at § 11.2 vedrørende udlejning ændres til at andelshaver skal have beboet sin andelsbolig i min. 1 år, før andelshaver er berettiget til at fremleje eller låne sin bolig ud.
7. Orientering om altanmontering
8. Valg til bestyrelsen
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten gjorde opmærksom på, at det i henhold til foreningens vedtægter skal ordinær generalforsamling være afholdt inden udgangen af april måned, men på grund af det forberedende arbejde med byggesagen, havde bestyrelsen valgt af udskyde datoen for afholdelse af generalforsamlingen. Dette gør dog ikke de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger ugyldige. Indkaldelse til generalforsamling var udsendt med 14 dages varsel og der var mere en 1/5 af foreningens medlemmerne repræsenteret, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Dagsordenens punkter kunne vedtages med simpelt flertal, dog således at forslag 6. b og 6.c. skulle vedtages ved kvalificeret flertal, da forslagene omfattede vedtægtsændringer.

Dirigenten foreslog herefter, at punkt 6. forslag a. og punkt 7 blev behandlet efter punkt 3 på dagsordenen. Det var der ingen indvendinger mod.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Da ingen af medlemmerne havde spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, blev beretningen taget til efterretning.

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

Formanden redegjorde for den nye vedligeholdelsesplane, som foreningen har fået udarbejdet i efteråret 2021.

Det er på baggrund af vedligeholdelsesplanen at forslag 6.a om vedligeholdelsesarbejderne er udarbejdet.

Al vedligeholdelse af ejendommen mod gade har 1. prioritet og vvs-arbejde i kælderen og udskiftning af stigstrengene.

Taget er vurderet til at holde nogle år endnu. Taget bliver eftersat hvert år. På grund heraf er der pt. ved at blive etableret faldsikring på taget.

Herefter fortsatte debatten med forslag 6.a.

4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Gennemgang af de centrale nøgletal. Bestyrelsen indstiller til at andelskronen udgør 36,00.

Helle Scharla fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et driftsoverskud før betalte afdrag på 1.619.411 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2021 udgjorde 13.539.930 kr.

Der var budgetteret med et driftsunderskud på 416.500 kr.

Budgetafvigelse kunne primært forklares med besparelser på løbende vedligeholdelse på ca. 177.000 kr., afholdte udgifter til asbestsanering på ca. 104.000 kr. som ikke var budgetteret, og ej afholdte udgifter på ca. 1.990.000 kr. til renovering af hovedtrapper, opgradering af gården og renovering af vaskeriet. Renovering af hovedtrapperne vil blive gennemført i 2022, som en del af det store vedligeholdelsesprojekt. Opgradering af gården og renovering af vaskeriet forventes også gennemført i 2022, hvorfor disse poster er driftsbudgetteret igen i 2022.

Efterfølgende blev centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen (kaldet bilag 4) gennemgået.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i valuarvurdering fastholdt før 1. juli 2020 til en maksimal andelskrone på 35,9513.

I beregning af andelskronen er der taget højde for hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på 9.891.234 kr.

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.

Helle Scharla fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022, der beror på uændret boligafgift.

Som større vedligeholdelsesarbejder er budgetteret 40.000 kr. til opgradering af gården og 117.000 kr. til renovering af vaskeriet.

Det fremlagte budget for 2022 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET	BUDGET 2022
INDTÆGTER	
Indtægter	3.553.500
INDTÆGTER I ALT	3.553.500
UDGIFTER	
Ejendomsskatter og afgifter	346.200
Forsikringer og abonnementer	155.700
Ejendomsdrift	175.000
Administrationshonorar	135.300
Øvrige administrationsomkostninger	184.500
Vedligeholdelse	300.000
Større vedligeholdelsesarbejder	157.000
Hensættelser	2.600
Finansielle udgifter	649.100
Skat	20.000
UDGIFTER I ALT	2.125.400
DRIFTSRESULTAT	1.428.100
Prioritetsafdrag	1.309.500
ÅRETS RESULTAT	118.600

6. Forslag

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslag 6.a. kunne vedtages med simpelt flertal, medens forslag 6.b og 6.c kunne vedtages med kvalificeret flertal, altså 2/3 flertal fra mindst 2/3 af andelsboligforeningens medlemmer på i alt 45, svarende til 30

medlemmer. Der var således ikkenok medlemmer repræsenteret til at forslag 6.b og 6.c kunne endeligt vedtages. Såfremt forslagene vedtages med 2/3 af de repræsenterede, skal forslagene endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede stemmer for uanset hvor mange, der er repræsenteret.

a. Bestyrelsen stiller forslag til vedligeholdelsesarbejder: Facaderenovering, nye vinduer, VVS i kælderen.

Forslaget var udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamling.

På spørgsmål oplyste Jesper Rydahl fra Deas A/S, at på grund af låneomlægningen for ca. 1 år siden boligafgiften holdes uændret på trods af facaderenovering, nye vinduer og udbedring af vvs-arbejde i kælderen. Herudover er der i valuarvurderingen pr. 31. december 2021 indregnet fradrag for fremtidige vedligeholdelsesarbejder for ca. 20,8 mio. kr.

Jesper Rydahl fra Deas A/S oplyste, at der vil blive udarbejdet projektbeskrivelse af arbejderne og herefter indhentet 3 – 4 tilbud fra entreprenører jf. AP18-reglerne.

Projektet er endnu ikke tidsfastsat.

Vinduerne mod gade vil blive 3-lags. Vinduerne er ikke omfattet af støjpuljen, hvorfor der ikke ydes tilskud til støjdæmpende vinduer. Vinduesudskiftningen er en del af projektet, da byggepladssomkostninger og stilladssomkostninger udgør ca. 1/5 af prisen for projektudgiften.

Såfremt forslaget vedtages, giver generalforsamlingen bestyrelsen mandat til at underskrive og pantsætte ejendommen vedrørende lånehjemtagelse til afholdelse af vedligeholdelsesudgifter på 9,5 mio. kr.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne § 4.3 således at depositum afskaffes. Allerede indbetalt depositum vil blive tilbagebetalt, såfremt forslaget vedtages. Såfremt forslaget vedtages, vil bestyrelsen sammen med administrator fastsætte tilbagebetalingsprocessen.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, der herefter blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af de repræsenterede, hvorfor forslaget blev midlertidigt vedtaget. For endelig vedtagelse kræves, at der på ekstraordinær generalforsamling opnås 2/3 flertal af de repræsenterede uanset hvor mange, der er repræsenteret.

c. Bestyrelsen stiller forslag om, at § 11.2 vedrørende udlejning ændres til at andelshaver skal have beboet sin andelsbolig i min. 1 år, før andelshaver er berettiget til at fremlæje eller låne sin bolig ud.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget.

Helle Scharla fra Deas A/S gjorde opmærksom på, at såfremt forslaget vedtages, vil reglerne først gælde for nye andelshavere, da nuværende andelshavere har købt i god tro om, at udlejning var tilladt efter at have beboet andelslejlighederne i 1/2 år.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	19 andelshavere
Imod stemte:	1 andelshaver
Hverken for eller imod stemte:	1 andelshavere

Forslaget blev således vedtaget med 2/3 flertal af de repræsenterede, hvorfor forslaget blev midlertidigt vedtaget. For endelig vedtagelse kræves, at der på ekstraordinær generalforsamling opnås 2/3 flertal af de repræsenterede uanset hvor mange, der er repræsenteret.

7. Orientering om altanmontering

Jesper Rydahl fra Deas A/S oplyste, at der efter vedtagelse af altanprojektet på ekstraordinær generalforsamling den 6. december 2021 har været så store prisstigninger, at der skal ske genberegning af prisen.

På grund af prisstigningerne vil bestyrelsen ikke have mandat til at hjemtage lån til altanprojektet, hvorfor nyt forslag skal sættes til afstemning på ekstraordinær generalforsamling.

Formanden kunne ikke oplyste tidspunkt for afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

På spørgsmål om stuelejlighederne kan få altan, oplyse Jesper Rydahl, at det afhænger af Københavns Kommune om de vil give tilladelse dertil.

8. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen, og konstituerer sig efterfølgende. Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Thomas Beiring
Mogens Wittrup
Sashia Guerrier
Sanne Hadsund
Joakim Møller

Som suppleanter blev valgt Lærke Junker og Winnie Kjærsgaard.

Bestyrelsen har på nærværende tidspunkt ikke konstitueret sig, hvorfor der vil blive tilknyttet referat fra konstituerende bestyrelsesmøde, når dette er afholdt.

9. Eventuelt

Bestyrelsen opfordrede beboerne til at være opmærksom på, at bagdørene og porten altid holdes lukket.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:45

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Helle Scharla

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-06-27 13:09:52 UTC

NEM ID 

Mogens Wittrup

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-365330210050

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-28 08:02:23 UTC

NEM ID 

Sanne Hadsund

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-206625723785

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-28 09:16:28 UTC

NEM ID 

Sashia Guerrier

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-565411804052

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-06-28 10:28:24 UTC

NEM ID 

Thomas Nicolaj Biering

Bestyrelse

Serienummer: 221cf8fc-c559-4125-9599-0e565b9213a5

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-29 18:28:26 UTC

Mit  

Joakim Møller

Bestyrelse

Serienummer: 7c75f62f-d018-4b09-8794-af0235d323ce

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-07-04 14:18:57 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: LELDG-0WF37-MX8DG-8MX42-YT7QF-DP28

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>. 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>