

År 2017 den 16. marts afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Willedam for generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, herunder også orientering om gårdlauget.
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder behandling af forslag om forhøjelse af andelskronen.
4. Vedligeholdelses- og renoveringsplan for ejendomme – herunder prioritering af kommende projekter
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
6. Valg til bestyrelsen
7. Forslag
8. Valg af årets arbejdsdag(e).
9. Eventuelt

Der var efter den udsendte indkaldelse til generalforsamlingen udsendt baggrundsinformationer til generalforsamlingen, som er vedlagt dette referat.

Ad 1

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der i generalforsamlingen deltog 15 andelshavere. Endvidere forelå der 3 fuldmagter, så 18 ud af i alt 29 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet forslag til behandling under dagsordenens punkt 7.

Søren Kornum, By & Bolig, blev også valgt som referent.

Ad 2

Bestyrelsesmedlem Sofie Westergaard Gildsig forelagde bestyrelsens beretning, der forelå skriftligt i det udsendte baggrundsmateriale til generalforsamlingen, og som er vedlagt referatet.

Myra Lewinter udtrykte glæde over det grundige baggrundsmateriale, som var blevet omdelt før generalforsamlingen. Mads T Vestergaard fik oplyst, at der i det forgangne år havde været gennemført 3 salg.

Mads havde repræsenteret A/B Willedam i gårdlauget, og herfra kunne han meddele, at den store renovering efter 8 års forberedelse nu endelig var gennemført og at gårdlauget havde fået alt, hvad der var bestilt og betalt for. Gården ville blive rigtig indviet med en festlig fejring i juni måned, hvor der også skulle afholdes gårdlaugs-generalforsamling. Mads T Vestergaard tilbød at repræsentere andelsboligforeningen i gårdlaugets bestyrelse, hvilket godkendtes. Og generalforsamlingen takkede ham for en super indsats.

Det blev oplyst, at man selv straks skulle henvende sig til Københavns kommune, hvis der blev observeret en rotte i gården, men samtidig ville bestyrelsen gerne samtidig orienteres.

Bestyrelsens beretning godkendtes enstemmigt.

Ad 3

Søren Kornum, By & Bolig, gennemgik regnskabet for 2016, som udviste et overskud på kr. 204.646. Det realiserede resultat var ca. 22 t.kr. bedre end budgetteret, hvilket især skyldtes faldende udgifter til vand og el samt rentebesparelse efter omlægning af kreditforeningslån.

En uforudset kloakreparation på 138.746 kr. havde dog medført en overskridelse på ca. 45 t.kr. på budgetrammen til vedligeholdelse.

Ved årets handelsværdiurdering havde valuaren opskrevet ejendomsværdien til 48,9 mio. kr., hvilket var en stigning på 4,3 mio. kr. i forhold til året før.

Regnskabet for 2015 godkendtes.



Der forelå en indstilling fra bestyrelsen, om at hæve andelskronen fra 2.190,86 til 2.438,46. Ved en fastsættelse af andelskronen til 2.438,46 vil værdiansættelsen fortsat være understøttet med en sikkerhedsreserve ca. på kr. 1,5 mio. kr.

Regnskab for 2016 og den foreslåede andelskrone på 2.438,46 godkendtes enstemmigt.

Ad 4

Formand Julie A Stengaard forklarede, at det rådgivende ingeniørfirma Gaihede havde været ude at gennemgå ejendommen fra kælder til kvist og havde besigtiget 4 lejligheder, som grundlag for at udarbejde en udførlig tilstandsrapport for ejendommens vedligeholdelse i de kommende 5 år.

Ingeniørfirmaets overordnede konklusion var at ejendommen var i pæn stand.

Det var deres anbefaling, at der i 2017 burde foretages ny inddækning af skorstene, partiel renovering af facader, rensning af afløb i kælder og udsyring af varmtvandsveksler. Udgifterne til de foreslåede vedligeholdelsesopgaver ville kunne holdes inden for den afsatte budgetramme til vedligeholdelse i 2017.

I 2018 burde der igangsættes renovering af bagtrapper. Dette arbejde skønnedes at ville koste ca. 150 t.kr. Bestyrelsen forestillede sig at opgaven ville kunne løses inden for driftsbudgettet over 1-2 år.

Det blev nævnt, at der var stor forskel på vedligeholdelsesbehovet i de 2 bagtrapper. F.eks. var bagtrappen i Fiskedamsgade ikke særlig slidt.

Ad 5

Søren Kornum, By & Bolig, fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2017. Der var i budgettet regnet med uændret boligafgift.

Bestyrelsens forslag til budget for 2017 med uændret boligafgift blev vedtaget.

Ad 6

a. Valg til bestyrelsen

Julie A Steengaard stillede ikke op til genvalg, da hun havde solgt sin lejlighed. Som ny formand nyvalgte Alexander D Windfeld-Hellsten for 2 år.

Wiebke Petrowitz genvalgte til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand	Alexander D Windfeld-Hellsten	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Wiebke Petrowitz	2 år
	Anna Thorup	1 år
	Christian Andersen-Mølgaard	1 år
	Sofie Westergaard Gildsig	1 år

b. Valg af 1-2 suppleanter for 1 år

Som suppleant nyvalgte Sidse Ra Gerdrup og Martina Iversen genvalgte som suppleant – begge for 1 år.

Mikael Karlsen udtrykte stor tak til Julie for indsatsen som formand for foreningen og generalforsamlingen kvitterede med applaus.

Ad 7

Punktet udgik, da der ikke var indkommet forslag til behandling.

Ad 8

Det besluttedes at afholde 2 arbejdsdage henholdsvis søndag den 20. august 2017 og lørdag den 2. september 2017.

Forslag til opgaver til arbejdsdagene bedes indsendt til bestyrelsen.

Ad 9

Sofie Westergaard Gildsig meddelte at bestyrelsen fremadrettet ville forsøge sig med indførelse af nye arbejdsgange. Henvendelser om driftsforhold forestillede bestyrelsen sig at medlemmerne rettede direkte til ejendomsservicefirmaet. Henvendelser om service til vaskeriet forestillede man sig at medlemmerne selv rettede direkte til Nortec, og henvendelser til bestyrelsen ville blive samlet til bunke med svarfrist på nogle uger – bortset fra væsentlige akutte skader som måtte kræve øjeblikkelig handling.

Mikael Karlsen opfordrede til at medlemmer der kontakter Nortec sætter seddel op i vaskeriet om at Nortec er kontaktet, så flere henvendelser om samme forhold undgås.

Da der herefter ikke var flere der ønskede ordet afsluttede dirigenten den ekstraordinære generalforsamling kl. 19.15

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

BAGGRUNDSINFORMATION TIL GENERALFORSAMLINGEN
i A/B WILLEDAM
TORSDAG DEN 16. MARTS 2017 KL. 18.00
i foreningens fællesrum, kælderen.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent

2. Bestyrelsens beretning/året der er gået

- Bestyrelsen har - efter vedtagelse af forslaget på den ekstraordinære generalforsamling i 2016 - gennemført frasalget af repositet i W79, 5. sal til Louise Frederiksen.
- På den ekstraordinære generalforsamling i juni blev bestyrelsen opfordret til at undersøge, om vores nuværende bankaftale hos Sydbank var på konkurrencedygtige vilkår. Efter en dialog med Arbejdernes Landsbank kunne det konkluderes, at Sydbank har de mest attraktive vilkår for os som forening i forhold til den måde, vi bruger vores bank på. Det blev derfor besluttet ikke at skifte bank for nuværende.
- Gaihede udarbejdede i tredje kvartal 2016 en vedligeholdelsesrapport for foreningen. Bestyrelsen har efterfølgende gennemgået rapportens anbefalinger og lavet et udkast til prioriteringen af anbefalingerne i rapporten (jf. punkt 5). Overordnet konkluderede rapporten, at foreningens bygninger er i fin stand, og at der ikke udestår kritiske og større renoveringsarbejder, der vil få uforudsete konsekvenser for foreningens økonomi.
- I november måned skiftede bestyrelsen den daværende ejendomsservice ud med KBH Ejendomme grundet prisstigninger og utilfredshed med rengøringen. Bestyrelsen har oplevet skiftet som positivt, både hvad angår niveauet for rengøringen og den service, der bliver tilbudt foreningen. Der er ophængt sedler i opgangen med flere informationer om firmaet og tidspunkt for rengøringen. Beboere er altid velkommen til at kontakte dem på kontaktinformationer ophængt i opgangene.
- Efter den omfattende renovering af foreningens kloakker, der efterfulgte gårdens problemer med rotter, har bestyrelsen fået foretaget en videoovervågning af kloakkerne. Denne viste, at vi ikke længere er hæmmet af rotter, og bestyrelsen fik herefter flyttet rottespærren i kloakken fra gården og ud til gaden.
- I starten af december blev der desværre konstateret vand i vores kælder (igen). City Kloak blev tilkaldt og sugede alle vores brønde tomme. Det afhjalp problemerne, og bestyrelsen har ikke efterfølgende hørt om problemer med vand i kælderen. Bestyrelsen er stadig ved at indhente tilbud på en løsning til at lede vand ud af kælderen, der skulle forhindre fremtidige oversvømmelser i cykelkælderen.
- Bestyrelsen siger efter generalforsamlingen farvel til Julie - vi takker hende for hendes store indsats som formand. Julies opgaver har siden årsskiftet været overtaget af den øvrige bestyrelse. Da ingen af de øvrige bestyrelsesmedlemmer havde et ønske om at overtage posten som formand gav det bestyrelsen anledning til at kigge på, hvordan vi bruger vores (frivillige) tid i bestyrelsen. Den drøftelse gav anledning til nye arbejds gange i bestyrelsen (se mere herom under pkt. 7).

3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder behandling af forslag om forhøjelse af andelskronen værdi

Bestyrelsen indstiller til, at foreningen - på baggrund af den nye valuarvurdering dateret 2. februar 2017 - fastsætter andelskronen til 2.438,46, jf. side 26 i årsregnskabet for 2016. Det bemærkes i den forbindelse, at valuaren telefonisk har oplyst, at ejendomsvurderingen på 48.9 mio. kr., er fastsat ud fra et konservativt skøn over, hvad ejendommen vil kunne sælges til i det nuværende marked. Derudover bemærkes, at foreningen sidste år besluttede at indlægge en reserve på 1,5 mio. kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. Denne reserve fastholdes i regnskabet

4. Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen som giver overblik over ejendommens stand og kommende vedligeholdelsesprojekter. Bestyrelsen er ved at indhente tilbud på de akutte projekter, som forventes iværksat i 2017. Disse er:

- Gennemgang af tag
- Partiel renovering af facader
- Udsyring af brugsvandsveksler
- Central varmeveksler
- Serviceaftale på renholdelse af afløb i kælders samt
- Etablering af afløbsrende i gulvet i den ene kælder, så vand kan ledes væk.

Bestyrelsen foreslår desuden, at en større renovering af bagtrapperne iværksættes i 2018. Denne renovering er budgetteret til 150.000 kr, og driftsbudgettet afholder denne udgift, ligesom det er tilfældet for ovenstående forbedringer i 2017. Ved at prioritere opgaverne øremærkes 100.000 - 150.000 kr. årligt til vedligehold. Et eventuelt overskud fra driftsbudgettet 2017 overføres til afholdelse af udgiften i 2018.

Yderligere opgaver, som bestyrelsen foreslår iværksættes i 2018, er udbedring af pudsen i trappeskakten ved kælderen samt serviceaftaler på pumpebrønd i kælders, vandinstallationer og gasinstallationer.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

6. Valg til bestyrelsen

På ordinært valg for to år er formand Julie A Stengaard og bestyrelsesmedlemmer Wiebke Petrowitz. Wiebke genopstiller som bestyrelsesmedlem, mens Julie ikke genopstiller som formand, da hun fraflytter foreningen i november 2017.

Anna Thorup, Christian Andersen-Mølgaard, Sofie Teilmann Gildsig er på valg i 2018.

Foreningen har brug for nye kræfter og en ny formand - er det dig?

Bestyrelsen skal have valgt en ny formand til den ordinære generalforsamling. Vi vil derfor opfordre jer alle til at overveje, om en bestyrelsespost kunne være noget for jer - vi får brug for nye medlemmer til generalforsamlingen.

Foreningen står over for to scenarier - en intern erstatning (denne foretrækker vi) eller en dyr ekstern løsning:

1. Ny andelshaver melder sig til formand (intern løsning)
2. Ingen ny andelshaver melder sig til formandsposten, hvorfor foreningen må udlicitere formandsopgaverne til ekstern partner til en dyr og merbetaling.

At være formand kræver ikke en ekstraordinær indsats. Bestyrelsen består af et godt fællesskab og er i dag sammensat af gode kræfter, der tager ansvar og sørger for at tingene bliver gjort. Formandens fornemmeste opgave er hovedsageligt at sikre, at bestyrelsen mødes og underskrive, hvad der end skal

underskrives. De øvrige driftsopgaver, beslutninger, mailhåndtering, mv. klarer bestyrelsen i fællesskab.

Dertil skal det siges, at formanden modtager et årligt honorar for hans/hendes indsats. Tidligere har honoraret været det samme for bestyrelsesmedlemmer og formand.

7. Forslag

8. Valg af årets arbejdsdag(e)

Bestyrelsen foreslår, at der bliver afholdt 2 arbejdsdage i 2017. Dette giver en fleksibilitet, så foreningens beboere har en god chance for at kunne deltage, og sikrer samtidig, at der ikke er for 'overrendt'. Vi vil gerne drøfte hvilke dage og hvilke arbejdsopgaver, der kan tiltænkes arbejdsdage.

Bestyrelsen lægger op til, at det bliver søndag d. 20. august kl. 10.30 og lørdag d. 2. september kl. 10.30 afholdes arbejdsdage i foreningen. Der vil blive serveret kolde drikkevarer og pizza begge dage.

Foreløbige forslag til opgaver:

- Maling af vindueskarme i kælder ud mod gade /gård samt bagtrapperne
- Maling af hoveddøre
- Arbejde i værksted
- Andet?

Ved udeblivelse opkræves et gebyr på kr. 600, som tidligere år. Hver husstand behøver kun være repræsenteret af en beboer - det er en hyggelig dag, og bestyrelsen håber, at så mange som muligt møder op :-)

9. Nye arbejds gange i bestyrelsen fra 2017 og frem

Bestyrelsen har den seneste tid drøftet, hvordan arbejds gangene i bestyrelsen skulle ændres, så bestyrelsen bruger deres tid bedst muligt - nemlig på at være bestyrelse i AB Willedam.

Derfor har bestyrelsen besluttet at prøve en ny række arbejds gange af i foråret 2017, der træder i kraft efter generalforsamlingen:

- Henvendelser med driftsopgaver i foreningen (fx udskiftning af pærer, døre der binder, dryppende tagrender mv.) skal fremover ske direkte til KBH Ejendomsservice, som varetager disse opgaver for os (kontaktoplysninger hertil hænger på opslagstavlerne i opgangene). Husk at mærke henvendelser med A/B Willedam.
- Henvendelser vedrørende fejlmeldinger mv. på vaskeriet skal fremover ske direkte til Nortec.
- På forsøgsbasis vil almindelige henvendelser og forespørgsler til bestyrelsen ikke blive besvaret hurtigst muligt, men i stedet vil henvendelserne blive "samlet til bunke" og besvaret én gang om måneden. Akutte henvendelser som fx vandskader vil vi naturligvis stadig besvare hurtigst muligt.

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.”

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.63.81.210
2017-05-04 14:14:09Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 87.63.81.210
2017-05-04 14:14:09Z

NEM ID 

Anna Lykke Thorup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-288884142650
IP: 87.49.147.78
2017-05-06 14:49:07Z

NEM ID 

Sofie Teilmann Gildsig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-803089282838
IP: 80.62.116.115
2017-05-07 07:23:31Z

NEM ID 

Alexander David Windfeld-Hellsten

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-32452777998
IP: 212.130.87.114
2017-05-07 11:17:22Z

NEM ID 

Wiebke Katharina Petrowitz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-954828221742
IP: 212.60.127.90
2017-05-07 18:44:54Z

NEM ID 

Christian Andersen-Mølgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-372490221876
IP: 90.185.228.29
2017-05-28 13:05:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LOVA2-PLOTM-G5EEM-8X8EM-6UKOP-EVWE

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>