

A/B Willedam**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Torsdag den 19. april 2018, kl. 18.00
Sted/Adresse	I fælleslokalet beliggende Willemoesgade 79, kælderen, 2100 Kbh. Ø.
Til stede	19 andelshavere, her 1 med fuldmagt
Endvidere deltog	Administrator Laura Berg Mortensen, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent															
2		Aflæggelse af bestyrelsens beretning															
3		Forelæggelse af årsregnskab 2017, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone.															
4		Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. - Budgettet 2018 indeholder uændret boligafgift															
5		Forslag															
6		Valg.															
	6.1	På valg til bestyrelsen er:															
		<table border="1"> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Anna Thorup</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Christian Andersen-Mølgaard</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Mangler kandidat</td> <td>På valg for 2 år</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Sidse Ra Gerdrup</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Martina Westergaard Gildsig</td> <td>På valg for 1 år</td> </tr> </table>	Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg for 2 år	Bestyrelsesmedlem	Christian Andersen-Mølgaard	På valg for 2 år	Bestyrelsesmedlem	Mangler kandidat	På valg for 2 år	Suppleant	Sidse Ra Gerdrup	På valg for 1 år	Suppleant	Martina Westergaard Gildsig	På valg for 1 år
Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg for 2 år															
Bestyrelsesmedlem	Christian Andersen-Mølgaard	På valg for 2 år															
Bestyrelsesmedlem	Mangler kandidat	På valg for 2 år															
Suppleant	Sidse Ra Gerdrup	På valg for 1 år															
Suppleant	Martina Westergaard Gildsig	På valg for 1 år															
	6.2	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til nyvalg															
	6.3	Valg af revisor: TT Revision indstilles til genvalg															
7		Eventuelt.															

Vedlagt:

Bestyrelsens beretning 2017

1	Valg af dirigent og referent	
Dirigent	Formand Alexander Windfeld-Hellsten (herefter AWH) foreslog på bestyrelsens vegne administrator Laura Berg Mortensen (herefter LBM) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S som dirigent. LBM blev valgt som dirigent uden modkandidat.	LBM valgtes som dirigent.
Lovligt indvarslet	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. En fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger fra et fraværende medlem, mod generalforsamlingens lovlighed, idet medlemmet ikke havde modtaget indkaldelsen. Bestyrelsen oplyste, at de havde lagt en kopi af dagsordenen i vedkommendes postkasse. Generalforsamlingen drøftede muligheden for at der fremover kunne sættes en dagsorden op i opgangene.	
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 29 medlemmer var 19 repræsenterede, heraf 1 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	LBM blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner.	LBM valgtes som referent.

2	Bestyrelsens beretning	Beretningen blev taget til efterretning.
	AWH gennemgik bestyrelsens beretning som er vedlagt.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var et par afklarende spørgsmål til beretningen som blev besvaret.	

3	Forelæggelse af årsregnskab 2017, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone.	Regnskabet blev vedtaget med 4 stemmer i mod og 15 for.
Regnskab	LBM gennemgik hovedposterne i årsregnskabet og beklagede to fejl i indkaldelsen. Første fejl var, at der under punkt 3 stod at der skulle tages stilling til værdiansættelsesmetoden. Det var en fejl. Ovennævnte tekst markeret med fed er taget fra foreningens vedtægt.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.129.484.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 639.613.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter på kr. 151.638 blev årets resultat et overskud på kr. 338.233.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	kr. 3.001,5093
	Spørgsmål og kommentarer	
	Generalforsamlingen drøftede den nye højere valuarvurdering, samt tilsvarende højere andelskrone. Der blev udtrykt forskellige holdninger til, hvorvidt der skulle være en regnskabsmæssig reserve. Bestyrelsen oplyste, at indstillingen om ikke at have	

	en regnskabsmæssig reserve bl.a. skulle ses i lyset af vedligeholdelsesrapporten, samt at valuarmanden havde udtalt, at der efter hans opfattelse ikke var behov for en reserve. Bestyrelsen tilføjede, at man havde valgt en valuar, som er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Efter afstemning besluttede generalforsamlingen, at der ikke skulle være en regnskabsmæssig reserve og andelskronen blev vedtaget.	
--	---	--

4	Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse samt beslutning om uændret boligafgift.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	LBM forelagde driftsbudgettet som indeholdte en uændret boligafgift, samt kr. 155.000 til løbende vedligeholdelse. Herefter viste budgettet et forventet overskud på kr. 286.539.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen afklarende spørgsmål til budgettet.	

6	Valg af bestyrelse
----------	---------------------------

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup
Bestyrelsesmedlem	Michala Koch Heerup
Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup
Bestyrelsesmedlem	Martin Paulo Kaare
Suppleant	Kristinna Thostrup Jensen
Suppleant	Matina Iversen

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Alexander Windfeid-Hellsten	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Michala Koch Heerup	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Martin Paulo Kaare	På valg i 2019
Suppleant	Kristinna Thostrup Jensen	På valg i 2019
Suppleant	Frederik Bo Karup	På valg i 2019

6.2	Valg af administrator
	Administrator Laura Berg Mortensen trådte ud af lokalet, mens generalforsamlingen drøftede administratorskiftet/overdragelsen fra By & Bolig til ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S pr. 01.10.2017. Herefter blev ADLEX-MÜRSCH valgt.
6.3	Valg af revisor
	TT Revision blev valgt.
7.	Eventuelt
Gårdlaug	Gårdlaugsrepræsentanten præsenterede 4 punkter fra det seneste gårdlaugsmøde: <ul style="list-style-type: none"> • Den 24.05.2018 vil gården blive gjort sommerklar med parasoller m.v. • Den 30.06.2018 er der sommerfest med helstegt pattegris og faldølsanlæg • Oprydning: Der er ofte børnecykler og legetøj, som ikke bliver fjernet efter leg. Alle bedes tænke over at der skal være plads til alle og rydde op. • Affald: Opfordring til at man husker at sortere sit affald og benytte ALLE containerne. Der er tendens til, at en container bliver overfyldt, mens andre er halvtomme.
Arbejdsdag	Bestyrelsen oplyste, at årets to arbejdsdage vil blive afholdt <u>lørdag den 25.08.2018 samt søndag den 09.09.2018</u> For at undgå gebyr, skal der mindst være ét medlem fra hver andel repræsenteret. Alternativt kan man kontakte bestyrelsen, hvis man er forhindret, hvorfor man i stedet kan få en opgave.
Ny hjemmeside til dokumenter	I forbindelse med administratorskiftet, er jeres foreningsdokumenter flyttet fra nemonline til www.willedam.adlexadm.dk . Koden for "Beboer" er 123 .

Herefter takkede LBM for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.15.

I henhold til vedtægternes § 26.2 skal dette referat underskrives af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelse med digital underskrift.

BAGGRUNDSINFORMATION TIL GENERALFORSAMLINGEN

i A/B WILLEDAM

TORSDAG DEN 19. APRIL 2018 KL. 18.00

i foreningens fællesrum, kælderen.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent

2. Bestyrelsens beretning / året der er gået

- Til at starte med, vil vi gerne byde velkommen til foreningens nye beboere;
Michala - Fiskedamsgade 7 1 TH
Kristinna – Fiskedamsgade 7 2 TV
Frederik og Laura - Fiskedamsgade 7 3 TV
Lise og Martin - Fiskedamsgade 7 4 TV
Alberte og Rasmus - Willemoesgade 77 ST TV
- Et nedløbsrør hoppede af ved tagrenden på Willemoesgade 79, hvilket desværre medførte en fugtskade. Vores ejendomsservice udbedrede skaden på tagrenden, sørgede for affugtning af væggene samt oppudsning og maling af dem.
- Arbejdsdage blev afholdt i sensommeren. Vi fik malet rundt om alle vinduer på bagtrapperne, samt fik malet de tre hoveddøre. Tak til alle som bidrog til at ejendommen kom til at se rigtig fin ud.
- I september fik bestyrelsen besked fra By & Bolig om at administrationen af ejendommen overgik til Adlex-Mürsch Ejendomsadministration A/S d. 01.10.17. Det skyldtes By & Bolig ønskede at trappe ned på deres administrationsportefølje. Vores nye kontaktperson er Laura Berg Mortensen (email: LBM@adlex-mursch.dk og telefon: 33 30 70 83).
- En ulovlig udluftningsrist i kælderen under W79 blev fjernet og hullet muret til. Det er sket efter Københavns Skorstensfejervæsen havde konstateret at risten var i strid med bygningsreglementet og brændeovnsbekendtgørelsen.
- I vores vedligeholdelsesplan stod der bl.a., at væggene ned mod fællesrummet i kælderen burde mures op. Tilbud blev indhentet og en murer udførte opgaven i efteråret.
- Timeren, der skal slukke for lyset i opgangen W79 var gået i stykker. En elektriker kom ud og ordnede den sag. Sikringer er indkøbt og lagt i el-skabet i W79.
- Bestyrelsen modtog en henvendelse fra en beboer vedr. en mursten, der så ud til bevægede sig ud af muren i F7. Bestyrelsen valgte at betale for at vores ejendomsservice kom ud med en lift én dag og sikrede stenen, rensede tagrenderne mod gården, opfugede fuger i facaden mod gården.
- Bestyrelsen fik mail fra Sydbank vedr. vores kassekredit. Pr. 01.12.17 ville foreningen blive pålagt en provisionssats på 2,000 % p.a., svarende til 8.000 kr./år. Eftersom vi ikke havde gjort brug af kassekredit siden 30.06.2015, hvor vi brugte den i forbindelse med en konvertering, valgte bestyrelsen at slette kassekrediten.
- Andelshaveren i W77 ST TH har haft mistanke om skimmelsvamp i sin lejlighed i hjørnet mellem W77 og W75 imod gården. Vi har haft Hussvamp Laboratoriet ude og foretage målinger, og der er konstateret skimmelsporer og bakterier i hjørnet. Udbedringen vil blive igangsat hurtigst muligt
- Vi afventer fortsat varmeregnskabet og forventer, at det når med til maj måneds boligydelse.
- Tørretumbleren har forårsaget nogle problemer de sidste par måneder, bestyrelsen er i dialog med Nortec om, hvorvidt det kan betale sig at få skiftet både tørretumbleren og vaskemaskine.
- Bestyrelsen minder venligst om, at henvendelser i forhold driftsforhold og vaskeriet skal gå direkte til henholdsvis KBH Ejendomsservice og Nortec.

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.”

Laura Lin Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: CVR:31332036-RID:52699487

IP: 178.209.171.23

2018-04-22 12:00:39Z

NEM ID 

Laura Lin Mikkelsen

Referent

Serienummer: CVR:31332036-RID:52699487

IP: 178.209.171.23

2018-04-22 12:00:39Z

NEM ID 

Anna Lykke Thorup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 769: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-288884142650

IP: 212.60.127.69

2018-04-22 12:33:13Z

NEM ID 

Alexander David Windfeld-Hellsten

Bestyrelsesformand

På vegne af: 769: Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-32452777998

IP: 188.64.156.192

2018-04-22 14:39:34Z

NEM ID 

Sidse Ra Gerdrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 769: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-486514106486

IP: 172.31.27.244

2018-04-23 10:31:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EM6G6-VU17K-N0ZGS-42E62-ASCM7-KD6NA

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>