

**A/B Willedam****GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Tirsdag den 23. april 2019, kl. 19.30
Sted/Adresse	I fælleslokalet beliggende Willemoesgade 79, kælderen, 2100 Kbh. Ø.
Til stede	21 andelshavere, her 1 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Steen Thomsen, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S
Endvidere deltog	Administrator Pernille Nygaard, ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

**Dagsorden:**

<b>1</b>		Valg af dirigent og referent															
<b>2</b>		Aflæggelse af bestyrelsens beretning															
<b>3</b>		Forelæggelse af årsregnskab, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone.															
<b>4</b>		Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.  Budgettet 2019 indeholder uændret boligafgift.															
<b>5</b>		Forslag															
	<b>5.1</b>	Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån															
	<b>5.2</b>	Bestyrelsen bemyndiges til at renovere bagtrapper inden for en ramme på kr. 200.000,00 i løbet af det kommende år.															
	<b>5.3</b>	Der stilles forslag om alternativ fastsættelse af andelskronen. Forslaget behandles i forbindelse med punkt 3):															
<b>6</b>		Valg.															
	<b>6.1</b>	På valg til bestyrelsen er: <table border="1" data-bbox="300 1451 1433 1637"> <tr> <td>Formand</td> <td>Alexander Windfeld-Hellsten</td> <td>Genopstiller ikke</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Sidse Ra Gerdrup</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Martin Paulo Kaare</td> <td>Genopstiller ikke</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Kristinna Thostrup Jensen</td> <td>Opstiller som bestyrelsesmedlem</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Frederik Bo Karup</td> <td>Opstiller som bestyrelsesmedlem</td> </tr> </table> <p>Michala Koch Heerup stiller op som formand. Der skal derfor vælges et bestyrelsesmedlem, der kan indtræde på Michalas plads som bestyrelsesmedlem for 1 år.</p>	Formand	Alexander Windfeld-Hellsten	Genopstiller ikke	Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	Genopstiller	Bestyrelsesmedlem	Martin Paulo Kaare	Genopstiller ikke	Suppleant	Kristinna Thostrup Jensen	Opstiller som bestyrelsesmedlem	Suppleant	Frederik Bo Karup	Opstiller som bestyrelsesmedlem
Formand	Alexander Windfeld-Hellsten	Genopstiller ikke															
Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	Genopstiller															
Bestyrelsesmedlem	Martin Paulo Kaare	Genopstiller ikke															
Suppleant	Kristinna Thostrup Jensen	Opstiller som bestyrelsesmedlem															
Suppleant	Frederik Bo Karup	Opstiller som bestyrelsesmedlem															
	<b>6.2</b>	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til genvalg															
	<b>6.3</b>	Valg af revisor: TT Revision indstilles til genvalg															
<b>7</b>		Eventuelt.															

<b>1</b>	<b>Valg af dirigent og referent</b>	
<b>Dirigent</b>	Formand Alexander Windfeld-Hellsten (herefter AWH) foreslog på bestyrelsens vegne advokat Steen Thomsen (herefter ST) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S som dirigent. ST blev valgt som dirigent uden modkandidat.	ST valgtes som dirigent.
<b>Lovligt indvarslet</b>	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
<b>Beslutningsdygtig</b>	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 29 medlemmer var 21 repræsenterede, heraf 1 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
<b>Referent</b>	Pernille Nygaard (herefter PNY) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration blev 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.	PNY valgtes som referent.

<b>2</b>	<b>Bestyrelsens beretning</b>	Beretningen blev taget til efterretning.
	Anna Thorup (herefter ATH) gennemgik årets højdepunkter. Der henvises til vedlagte beretning.	
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	Der var ros til bestyrelsens arbejde, og ellers ingen kommentarer.	

<b>3</b>	<b>Forelæggelse af årsregnskab 2018, eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og den deri fastsatte andelskrone.</b>	Regnskabet blev vedtaget med 14 stemmer for og 5 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod.
<b>Regnskab</b>	ST gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
<b>Indtægter</b>	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.127.175,00	
<b>Omkostninger</b>	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 685.611,00	
<b>Årest resultat</b>	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter på kr. 145.173,00 blev årets resultat et overskud på kr. 296.391,00	
<b>Andelsværdi</b>	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	<b>kr. 3.135,1589</b>
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	En af andelshaverne stillede sig kritisk over for beløbsstørrelsen på den afsatte reserve i regnskabet. Andelshaveren gav udtryk for, at en reserve på kr. 4 millioner er misvisende i forhold til det	

	<p>vedligeholdelsesarbejde, der skal laves på ejendommen som hovedsagligt er udskiftning af ejendommens tag. Andelshaveren mente, at det ville være mere retvisende med en reserve på kr. 1,5 millioner, idet andelshaveren havde fået en faglig vurdering på, hvad det ville koste at udskifte ejendommens tag. Det var her blevet oplyst, at det ville koste ca. kr. 1,5 millioner. Andelshaveren mente endvidere, at det var en konservativ valuar, der havde vurderet ejendommen, og at ejendommens værdi dermed ikke var retvisende i forhold til, at ejendommen kunne vurderes højere, hvilket var endnu et argument for, at reserven skulle sættes lavere end den reserveret, der var forslået i regnskab.</p> <p>I forlængelse af dette synspunkt stillede en anden andelshaver spørgsmål ved administrators rolle i fastsættelsen af størrelsen på reserven, og mente, at administrator ikke havde forholdt sig neutralt i situationen. Til dette oplyste ST, at når en andelsboligforening anvender valuarvurderinger som vurderingsprincip, så er det et krav fra lovgivers side, at der afsættes til reserve, hvis foreningen ved, at der kommer større vedligeholdelsesarbejder inden for de kommende år. Administrator skal derfor oplyse bestyrelsen om disse forhold, men det er i sidste ende generalforsamlingen, der beslutter, hvor stor en reserve, der skal afsættes.</p> <p>ST gjorde endvidere opmærksom på, at udskiftning af tag sjældent holder sig inden for en pris på kr. 1,5 millioner på en ejendom af den størrelse. ST oplyste, at dette snarere ville koste mellem kr. 3-5 millioner, hvorfor en reserve på kr. 1,5 millioner ikke ville kunne dække sådan en udgift, og det dermed ikke ville være ansvarligt kun at afsætte kr. 1,5 millioner i reserve. ST gjorde endvidere opmærksom på, at valuarvurderingen ikke var konservativ.</p> <p>I forlængelse af ST's kommentarer gjorde en andelshaver opmærksom på, at foreningen før har haft problemer med overprissager på salg af andelslejligheder, hvorfor det var vigtigt, at der blev afsat en tilpas stor reserve, så foreningen ikke ville komme i samme situation igen.</p>	
--	--	--

4	<p><b>Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse samt beslutning om uændret boligafgift.</b> ST forelagde driftsbudgettet.</p>	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	<p><b>Spørgsmål og kommentarer</b></p>	
	<p>Ingen spørgsmål eller kommentarer.</p>	

5.1	Forslag	Beslutning
	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån	
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	Der blev stillet spørgsmål til fordele og ulemperne ved forskellige slags lån og løbetider. ST forklarede fordele og ulemper ved de forskellige typer lån og foreslog at omlægge lånet med restgæld på ca. kr. 4,6 millioner til et 30 årigt lån med afdrag i alle 30 år.	Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, og 1 stemme imod.
	<b>Vedtagelse</b>	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25.1	

5.2	Forslag	Beslutning
	Ved sidste års generalforsamling blev der snakket om at især bagtrapperne på F7 trænger til renovering. Bestyrelsen har modtaget tilbud på en sådan renovering og foreslår derfor at bestyrelsen bemyndiges til at renovere bagtrapper for 200.000kr. i løbet af det kommende år. Pengene foreslår bestyrelsen at tage fra foreningens likvide beholdning.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	<b>Vedtagelse</b>	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25.1	

5.3	Forslag	Beslutning
	Forslag til fastsættelse af andelskronen (forslaget behandles i forbindelse med punkt 3):  Som alternativ til at hensætte 4 mio. kr. i reserver, er der fremsat forslag om, at der henlægges 1.5 mio. kr. i reserver. Det alternative forslag skal ifølge forslagsstillerne ses i lyset af, at det ikke fremgår af den nuværende vedligeholdelsesrapport, at der er større vedligeholdelsesudgifter i vente, og at generalforsamlingen sidste år besluttede at afskaffe reserven på 1,5 mio. kr. Der er således ikke nye faktiske oplysninger, der ligger til grund for forslaget om at indføre 4 mio. kr. i reserver (f.eks. i form af en ny vedligeholdelsesrapport, der belyser fremtidige forventede vedligeholdelsesudgifter). Der bør fremlægges en nærmere redegørelse for konsekvenserne for de enkelte andelshavere ved at indføre en reserve på 4 mio. kr., inden generalforsamlingen træffer beslutning herom, herunder fordele og ulemper ved en reserve af denne størrelse. Det vil	Forslaget blev ikke vedtaget.

	ifølge forslagsstillerne have stor betydning for nuværende andelshavere, såfremt der hensættes 4 mio. kr. i reserve, frem for at der sker en opskrivning af andelskronen. En hensættelse på 1,5 mio. kr. (svarende til den reserve, som generalforsamlingen afskaffede sidste år) vil udgøre en mere rimelig fordeling af fremtidige udgifter.	
	<b>Spørgsmål og kommentarer</b>	
	Forslaget blev drøftet under punkt 3.	
	<b>Vedtagelse</b>	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 25.1	

<b>6</b>	<b>Valg af bestyrelse</b>
----------	---------------------------

Til bestyrelsen valgtes:

Formand	Alexander Windfeld-Hellsten genopstiller ikke. Michala Koch Heerup opstiller som formand og blev valgt.
Bestyrelsesmedlem	Kristinna Thostrup Jensen indtræder på Michalas Koch's plads som bestyrelsesmedlem.
Bestyrelsesmedlem	Martin Paulo Kaare er på valg, men genopstiller ikke. Frederik Bo Karup indtræder på Martins plads.
Suppleant	Myra Lewinter blev valgt som suppleant

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Michala Koch Heerup	På valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Kristinna Thostrup Jensen	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Frederik Bo Karup	På valg i 2021
Suppleant	Myra Lewinter	På valg i 2020

<b>6.2</b>	<b>Valg af administrator</b>
	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til genvalg

<b>6.3</b>	<b>Valg af revisor</b>
------------	------------------------

	TT Revision blev valgt med forbehold for, og med bemyndigelse til bestyrelsen om at kunne vælge ny revisor.
--	---

<b>7.</b>	<b>Eventuelt</b>
	En andelshaver gjorde opmærksom på, at branddørene ved loftet skulle holdes lukket, så ilden ved en evt. brand ikke kan sprede sig. Der opfordres endvidere til, at trapper og gange holdes fri for opbevaring af ting.
	Bestyrelsen spurgte generalforsamlingen, om der var interesse for, at vedtægts bestemmelser om fremleje skulle lempes. Dette havde ingen interesse.
	Til sidst blev det talt om, at det kunne være hyggeligt med en fælles fest i gården. Dette forslag ville blive viderebragt til bestyrelsen for gårdlauget.

Herefter takkede ST for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.00

# 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.”

## Anna Lykke Thorup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-288884142650

IP: 217.71.xxx.xxx

2019-04-29 16:43:36Z

NEM ID 

## Michala Koch Heerup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-092796177691

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-04-29 16:44:42Z

NEM ID 

## Sidse Ra Gerdrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-486514106486

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-04-29 19:52:00Z

NEM ID 

## Steen Thomsen Rindorf

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-301367729038

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-04-29 20:40:25Z

NEM ID 

## Frederik Bo Karup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-974838797497

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-04-29 21:18:02Z

NEM ID 

## Kristinna Thostrup Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-169832427969

IP: 80.161.xxx.xxx

2019-05-01 21:32:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZYCJE-G81BG-Y51TX-GJDIJJE1Y77-HLEID

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](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>