

A/B Willedam**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Mandag den 15. juni 2020, kl. 17.00
Sted	Fælleslokalet beliggende Willemoesgade 79, kælderens, 2100 København Ø
Til stede	19 andelshavere, her 4 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Steen Thomsen, Adlex-Mürsch Ejendomsadministration Administrator Pernille Nygaard, Adlex-Mürsch Ejendomsadministration Bygningskonstruktør, Rasmus Bering Liisberg, Tegnestuen Svalebæk Valuar, Emil Ozol Ellekilde, Stad Erhverv

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent												
2		Aflæggelse af bestyrelsens beretning												
3		Forelæggelse af årsregnskab, 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 2020 indeholder uændret boligafgift.												
5		Forslag												
	5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån												
	5.2	Tagudvalget foreslår udskiftning af tag på foreningens ejendom, etablering af tagterrasse samt facaderenovering i alt ca. kr. 8,7 mio.												
	5.3	Tagudvalget foreslår udskiftning af tag på foreningens ejendom samt facaderenovering i alt ca. kr. 6,5 mio.												
	5.4	Tagudvalget foreslår udskiftning af tag på foreningens ejendom i alt ca. kr. 5,8 mio.												
6		Valg												
	6.1	På valg til bestyrelsen er: <table border="1" data-bbox="331 1525 1471 1653"> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Sidse Ra Gerdrup</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Anna Thorup</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Kristinna Thostrup Jensen</td> <td>Genopstiller</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Myra Lewinter</td> <td>Genopstiller</td> </tr> </table>	Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	Genopstiller	Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	Genopstiller	Bestyrelsesmedlem	Kristinna Thostrup Jensen	Genopstiller	Suppleant	Myra Lewinter	Genopstiller
Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	Genopstiller												
Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	Genopstiller												
Bestyrelsesmedlem	Kristinna Thostrup Jensen	Genopstiller												
Suppleant	Myra Lewinter	Genopstiller												
	6.2	Valg af administrator: ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S indstilles til genvalg												
	6.3	Valg af revisor: Bestyrelsen indstiller Beierholm til nyvalg.												
7		Eventuelt												

1	Valg af dirigent	
Dirigent	Formand Michala Koch Heerup (herefter MKH) 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.
Lovligt indvarslet	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 29 medlemmer var 19 repræsenterede, heraf 4 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Administrator Pernille Nygaard (herefter PNY) 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.

2	Aflæggelse af bestyrelsens beretning.	
	Bestyrelsesformand forelagde bestyrelsens beretning for 2019. Beretningen vedlægges dette referat.	Beretningen blev taget til efterretning
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål eller kommentarer.	

3	Forelæggelse af årsrapport og godkendelse af årsrapporten	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
Regnskab	ST gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.052.654.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 580.858 og finansielle omkostninger på kr. 327.969.	
Årets resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger blev årets resultat et overskud på kr. 147.427	
Andelsværdi	Andelsværdien blev med flertal vedtaget til kr. 3.029,7129 idet 17 stemte for, og resten stemte mod eller hverken for eller mod.	kr. 3.029,7129
	Spørgsmål og kommentarer	
Udgifter til vedligeholdelse	En andelshaver spurgte om, hvorfor der er så stor forskel på de budgetterede omkostninger og de faktiske afholdte omkostninger? ST oplyste, at der er afsat mere i budgettet, end der er brugt.	
Bankindestående	En andelshaver spurgte om, hvorfor foreningens indestående i banken er så højt? ST oplyste, at det ikke er et væsentligt højt indestående i banken. En forening på A/B Willedams størrelse med en fornuftig økonomi har normaltvis mellem kr. 300.000-400.000 indestående i banken. Foreningen kan bruge noget af likviditeten til kommende byggesager. Foreningen kan også vælge at indfri noget af deres lån, men det vil der komme en relativ lille rentebesparelse på.	

Renter	En andelshaver spurgte om, hvor meget foreningen betaler i rente for deres indestående? ST oplyste, at der betales 0 % i rente på nuværende tidspunkt.	
Reserve	I forbindelse med vedtagelse af andelskronen oplyste ST, at det er administrators klare anbefaling, at foreningen afsætter en reserve svarende til kommende vedligeholdelsesarbejder. ST opfordrede derfor, at der blev afsat en reserve på kr. 6,5 mio. svarende til omkostninger for et tagprojekt og facaderenovering. En andelshaver var ikke enig i denne betragtning. ST oplyste, at det havde han naturligvis ret til ikke at være, men at administrator ikke ville kunne stå inde for et regnskab, hvor der ikke var taget højde for en reserve svarende til kommende vedligeholdelsesarbejder.	

4	Forelæggelse af drifts- og eventuel likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften ST forelagde drifts- og likviditetsbudgettet.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål eller kommentarer.	

5	Forslag	Beslutning
5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægtens § 25.1	

5.2	Tagudvalget foreslår udskiftning af tag på foreningens ejendom, etablering af tagterrace samt facaderenovering i alt ca. kr. 8,7 mio. Der henvises til vedlagte byggebudget af 18.05.20. Se vedlagte bilag 1. Budget Det samlede byggebudget er på ca. kr. 8,7 mio. inkl. udgifter til rådgiver, byggeplads, stillads, forsikring mv. Bemyndigelse Bestyrelsen samt foreningens administrator og advokat bemyndiges tillige til at indgå aftaler om arbejdets udførelse samt til at afholde de til forslagens gennemførelse nødvendige omkostninger til låneoptagelse, rådgivning og forsikring. Bemyndigelse til hjemtagelse af lån kr. 8,7 mio.	Forslaget blev ikke sat til afstemning.
------------	---	---

	<p>Bestyrelsen samt foreningens administrator og advokat bemyndiges til at indgå de i forbindelse med hjemtagelse af lånet nødvendige aftaler med realkreditinstitut og banker.</p> <p>Finansiering og boligafgift Arbejdet finansieres med optagelse af realkreditlån på kr. 8,7 mio.</p> <p>Bestyrelsen foreslår hjemtagelse af et lån med fast rente (ca. 1,0 – 1,5 %) i 30 år og 10 års indledende afdragsfrihed. Finansiering af udskiftning af tag, etablering af tagterrasse samt facaderenovering medfører en forøgelse af foreningens renteudgifter med kr. ca. 140.000 (baseret på kurser og renter pr. 27.05.2020) afhængig af valgte finansiering.</p> <p>Vedtagelse Vedtagelse af forslaget kræver simpelt flertal, jf. vedtægternes § 25, stk. 1. Mindst 1/5 af foreningens medlemmer skal være til stede på generalforsamlingen</p>	
	Spørgsmål og kommentarer	
Notat fra Svalebæk	Tegnestuuen Svalebæk (herefter TS) gennemgik det notat, der forud for generalforsamlingen var delt ud til andelshaverne. Tegnestuens Svalebæks anbefaling er, at taget udskiftes, og der ikke kun repareres de steder, hvor taget er i dårlig stand, da dette er en dyr løsning og ikke kan betale sig i længden. Notatet vedlægges endvidere dette referat.	
Tagboliger	<p>En andelshaver spurgte om muligheden for indretning af tagboliger?</p> <p>TS oplyste, at der gælder nogle lovkrav for indretning af tagboliger. Der skal blandt andet være en vis højde fra gulv til loft, der er nogle brandkrav, der skal overholdes og tagkonstruktionen skal formentlig også ændres for, at det kan lade sig gøre at etablere tagboliger. Da der endnu ikke er lavet ingeniørberegninger på, hvilke muligheder der er for etablering af tagboliger, er det svært at konkludere, hvor dyrt det vil være at etablere tagboliger, og om det i sidste ende vil være en indtægt for foreningen. ST oplyste, at han har erfaringer fra et lignende projekt, hvor udgifterne for etablering af tagboliger ville blive langt højere end de formåede indtægter, hvorfor ST oplyste, at det formentlig heller ikke ville kunne betale sig for A/B Willedam. Hvis foreningen ønsker ingeniørberegninger på, hvorvidt det kan lade sig gøre at etablere tagboliger, kan disse beregninger laves for en pris på kr. 50.000-75.000 eksklusiv moms.</p>	
Tagterrasse	<p>En andelshaver spurgte om muligheden for etablering af tagterrasse? TS oplyste, at der var to muligheder for etablering af tagterrasse. Foreningen kan enten vælge en tagterrasse med et forholdsvis stort areal, som etableres på eksisterende tag eller en tagterrasse med et mindre areal, hvor der laves et indhak i taget. Udgifterne til etableringen er mere eller mindre den samme på begge modeller.</p> <p>En andelshaver gjorde opmærksom på, at den tagterrasse, der var skitseret i de dokumenter, der var udarbejdet af TS, er nordvendt. Andelshaveren spurgte, om det er muligt at lave en sydvendt tagterrasse? En andelshaver spurgte også om muligheden for etablering af toilet ved tagterrassen, så</p>	

	<p>stuelejlighederne ikke skal gå hele vejen ned for at gå på toiletet, når de opholder sig på tagterrassen. TS oplyste, at der ikke er mulighed for en sydvendt tagterrasse, men at tagterrassen kan laves vestvendt. TS oplyste endvidere, at der er mulighed for etablering af toilet, og gjorde opmærksom på, at de fremsendte dokumenter blot er et udkast/forslag til, hvordan det kan gøres, og alle praktiske detaljer ikke er kommet på plads endnu.</p>	
Facade-reparationer	<p>En andelshaver spurgte, om det er nødvendigt at lave facaden på foreningen ejendom?</p> <p>TS oplyste, at det ikke haster med at lave facaden, men at det kun kan betale sig at lave facaden samtidig med, at foreningen får udskiftet taget, da udgiften til stillads er meget høj, og det vil være en høj omkostning for foreningen, hvis de skal have stillads op to gange inden for de næste par år. Der er desuden en del udvaskede fuger i facaden, som kan resultere i fugtskader, hvis de ikke bliver repareret.</p>	
Tagets levetid	<p>En andelshaver spurgte om, hvorfor taget allerede skal udskiftes, da det ikke er så mange år siden, at taget sidst blev udskiftet? TS oplyste, at der er brugt forkerte søm til taget, som har gjort, at nogle af skifferne har løsnet sig. Der vil naturligvis blive brugt korrekt materiale til evt. forekommende tagprojekt.</p>	
Asbest i taget?	<p>En andelshaver spurgte, om der var taget højde for asbest i taget? TS oplyste, at deres tilbud indeholder udgifter til fjernelse af asbest.</p>	
Byggebydget og 10 årige budgetter.	<p>ST gennemgik de fremsendte byggebudgetter og forklarede forskellen på de to forskellige finansieringsmuligheder. Det vil stille den enkelte andelshaver bedre, hvis foreningen vælger at finansiere projektet med 10 års indledende afdragsfrihed, da dette ikke medfører en stigning i boligafgiften de første 10 år.</p> <p>En andelshaver mente, at de fremsendte byggebudgetter ikke var retvisende, da man ikke kan forudse renteniveauet de kommende år. ST oplyste, at lånet kan optages med en fast rente, og at hvis lånet optages i dag kendes renten og dermed er byggebudgetterne retvisende.</p>	
Påvirkning af andelskronen.	<p>En andelshaver spurgte om, hvordan de forskellige projekter vil påvirke andelskronen. ST oplyste, at foreningen inden generalforsamlingen havde en reserve på kr. 4 mio., og at andelskronen derfor vil blive påvirket negativt med alle beløb, der overstiger kr. 4 mio. Emil Ozol Ellekilde (herefter EOE) oplyste i forlængelse heraf, at etablering af tagterrasse vil påvirke valuarvurderingen positivt, og at ejendommen derfor formentlig vil få en værdistigning, som vil påvirke andelskronen positivt, når projektet står færdigt.</p>	
Uklare økonomiske konsekvenser	<p>En andelshaver gjorde opmærksom på, at det er svært at tage stilling til de stillede forslag på det foreliggende grundlag, og at de økonomiske konsekvenser for foreningen på nuværende tidspunkt er uklare.</p> <p>En andelshaver gjorde endvidere opmærksom på, at der ikke er tilstrækkeligt redegjort for de økonomiske konsekvenser for den enkelte andelshaver, og at der ønskes en oversigt over, hvordan andelsværdien for de enkelte lejligheder påvirkes ved gennemførelse af de forskellige projekter.</p> <p>Bestyrelsen udtrykte, det det var ærgerligt, at der ikke har været forventningsafstemt, da der er lagt et stort stykke arbejde i at komme frem til de stillede forslag.</p>	

Risici ved udsættelse	<p>ST gjorde opmærksom på, at det i forhold til den fremtidige boligafgift er renteniveauet på tidspunktet for lånets hjemtagelse der er den mest afgørende faktor. Stiger renten eksempelvis med 1 procentpoint, svarer det til en årlig renteudgift på ca. kr. 80.000.</p> <p>Bestyrelsen oplyste endvidere, at der er risici ved ikke at igangsætte tagprojektet, da der kan falde skiffer ned fra taget, og at det måske kan komme til at regne ind de steder, hvor taget er utæt. I disse tilfælde vil foreningen forsikring ikke dække, og det kan ende med at blive dyrt. Bestyrelsen ønsker ikke at stå med det ansvar, det kan medføre at udsætte projektet, men i sidste ende endte generalforsamlingen med at udskyde projektet og dermed ikke sætte forslagene til afstemning. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i starten af september.</p>	
	Vedtagelse	
	Afslutningsvis blev det konkluderet, at der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med tagrenovering som eneste punkt. Den ekstraordinære generalforsamling afholdes den første uge i september.	

5.3	<p>Dette forslag kommer alene til afstemning såfremt forslag 5.2 ikke vedtages.</p> <p>Tagudvalget foreslår udskiftning af tag på foreningens ejendom samt facaderenovering i alt ca. kr. 6,5 mio. Der henvises til vedlagte byggebudget af 18.05.20. Se vedlagte bilag 2.</p>	Forslaget blev ikke sat til afstemning.
------------	--	---

5.4	<p>Dette forslag kommer alene til afstemning såfremt forslag 5.2 eller 5.3 ikke vedtages.</p> <p>Tagudvalget foreslår udskiftning af tag på foreningens ejendom i alt ca. kr. 5,8 mio. Der henvises til vedlagte byggebudget af 18.05.20. Se vedlagte bilag 3.</p>	Forslaget blev ikke sat til afstemning.
------------	--	---

6	Valg	
----------	-------------	--

6.1	Valg af bestyrelse	
------------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup
Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup
Bestyrelsesmedlem	Kristinna Thostrup Jensen
Suppleant	Myra Lewinter

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Michala Koch Heerup	På valg i 2021
---------	---------------------	----------------

Bestyrelsesmedlem	Anna Thorup	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Kristinna Thostrup Jensen	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Sidse Ra Gerdrup	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Frederik Bo Karup	På valg i 2021
Suppleant	Myra Lewinter	På valg i 2021

6.2	Valg af administrator
	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

6.3	Valg af revisor
	Beierholm blev nyvalgt.

7	Eventuelt
Ros til bestyrelse	En andelshaver roste bestyrelsen for deres arbejde.
Køkkentrapper	Der har før været tale om renovering af køkkentrapper, og en andelshaver spurgte i forlængelse heraf, hvorfor køkkentrapper prioriteres frem for hovedtrapper? Bestyrelsen oplyser, at trinene på køkkentrapperne nogle steder er så slidte, at der er fare for at falde.
Storskrald	En andelshaver spurgte om mulighederne for at få afhentet storskrald? Andelshaveren opfordres til at kontakte foreningens gårdmand for nærmere information.
"Bytterum"	En andelshaver spurgte om muligheden for at etablere et "bytterum", hvor man kan stille affekter ned, som man ikke længere har brug for, og som måske kan gøre glæde i andre hjem. Andelshaveren opfordres til at stille det som et forslag på næste generalforsamling, da der ikke kan vedtages noget under punktet eventuelt.
Valuarvurdering	Bestyrelsen oplyste, at en andelshaver tidligere har henvendt sig til bestyrelsen med forespørgsel om skifte valuar til Lars Wismann. Bestyrelsen spurgte i forlængelse heraf administrator, om de kunne anbefale Lars Wismann. ST oplyste, at Adlex-Mürsch ikke kan anbefale foreningen at skifte til Lars Wismann. Lars Wismanns valuarvurderinger ligger ofte højere end andre valuarers og giver ofte anledning til diskussion, tvivl og forbehold. Det gav ikke anledning til yderligere diskussion vedrørende valuar.

Herefter takkede ST for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.44

I henhold til vedtægternes § 26 stk. 2. skal dette referat underskrives af dirigenten og den tegningsberettigede bestyrelse.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michala Koch Heerup

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-092796177691
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 17:02:37
Underskrevet med NemID

Sidse Ra Gerdrup-Skov

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-486514106486
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 06:29:50
Underskrevet med NemID

Steen Thomsen Rindorf

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-301367729038
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2020 kl.: 10:04:42
Underskrevet med NemID

Frederik Bo Karup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-974838797497
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 14:19:15
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 99095eedrrU240063851