

Andelsboligforeningen Willemoesgade 50-52

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Dato	Onsdag den 27. april 2022 kl. 17.00.
Sted/Adresse	Fælleslokalet i gården
Til stede	12 andelshavere, her 3 med fuldmagt
Endvidere deltog	Advokat Steen Thomsen fra ADLEX Boligadministration A/S Administrator Jonathan Karlsen fra ADLEX Boligadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent.
2		Aflæggelse af bestyrelsens beretning.
3		Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab og forslag til budget for næste regnskabsår.
4		Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
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	<p>En andelshaver har stillet følgende forslag:</p> <p>Med baggrund i foreningens vedtægter paragraf 14, stk. 1 - litra a): "andelskronens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld".</p> <p>Jeg mener ikke foreningens nuværende værdiansættelse er korrekt og har med baggrund heri indhentet en SKRIFTLIG VALUARVURDERING i november 2021. Ejendommen blev vurderes til 68,3 millioner kontant. jeg mener ejendommen har en værdi mellem 55-68 millioner kroner og at den nuværende værdiansættelse på 36,4 millioner således er helt misvisende og ikke afspejler virkeligheden.</p> <p>Jeg stillede i mail af 12.11.2021 5 opklarende spørgsmål til værdiansættelsen hos vores nuværende valuar Jette Lundsgaard, men hverken valuar eller bestyrelsen ønskede at forholde sig til - ej heller svare på spørgsmålene. Jeg skal derfor foreslå at der indhentes en "second opinion" valuar vurdering af en af bestyrelsen valgt Valuar. jeg kan anbefale Valuar Hans Trebbien, nu bestyrelsen ikke har tillæg til min allerede indhentede vurdering fra Ejendomsmægler og Valuar Lars Wismann. Begge disse valuarer er eksperter på ejendomme i "Willemoesgade kvarteret".</p>



		Såfremt den nye og opdaterede vurdering viser en værdiansættelse højere end den nuværende, skal jeg foreslå denne anvendes i det kommende regnskabsår.		
6		Valg af bestyrelse og suppleanter.		
	6.1	På valg er:		
		Bestyrelsesmedlem	Tara Skadegaard Thorsen	På valg 2022
		Bestyrelsesmedlem	Tobias Ruelykke	På valg 2022
		Suppleant	Laust Riemann	På valg 2022
		Suppleant	Nøkke Fensholt	På valg 2022
7		Valg af administrator.		
8		Valg af revisor.		
9		Eventuelt.		



1	Valg af dirigent	
Dirigent	Formand Morten Persson (herefter MP) foreslog på bestyrelsens vegne advokat Steen Thomsen (herefter ST) fra ADLEX Boligadministration 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 16 medlemmer var 12 repræsenterede, heraf 3 ved fuldmagt. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	Jonathan Karlsen (herefter JFK) 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.	JFK valgtes som referent.
2	Bestyrelsens beretning MP gennemgik bestyrelsens beretning.	Beretningen blev taget til efterretning.
Stille år	MP berettede at det har været et stille år i foreningen. Der er ikke foregået nær så meget aktivitet, som forrige år hvor der blev udskiftet faldstammer og stigestrange.	
Faldstammer og stigestrange	Renoveringsprojektet med udskiftning af faldstammer er blevet afsluttet i starten af 2021. Projektet er gået vellykket, Der er i alt brugt ca. kr. 2.330.000 ud af et budget på kr. 2.600.000, hvilket er positivt.	
Vedligeholdelsesplan	Bestyrelsen har fået indhentet en ny vedligeholdelsesplan på ejendommen. Denne vedligeholdelsesplan viser en 10-årig køreplan over hvad der skal laves på ejendommen. Ejendommens facade og tag er nogle af de første punkter der trænger til en kærlig hånd. Bestyrelsen planlægger at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret, hvor renoveringsprojektet og den dertilhørende finansiering skal vedtages.	
Ny vicevært	Foreningen har på nuværende tidspunkt ikke tilknyttet en vicevært til ejendommen. Bestyrelsen er i gang med at ansætte en vicevært til foreningen, da det vil lette bestyrelsens arbejde ift. mindre vedligeholdelsesopgaver, samt at lukke håndværkere ind. Der er budgetteret med at en viceværtsfunktion vil koste kr. 10.000 om året.	
Havedag	Bestyrelsen anbefaler at foreningen holder minimum én havedag om året.	
	Spørgsmål og kommentarer	



Vandskade	En andelshaver spurgte om den tidligere vandskade er repareret. MP svarede, at der var styr på den tidligere vandskade, samt at der er mindre fugt og rengjort efter skaden. Vandskaden er dokumenteret, hvis der skulle opstå yderligere udfordringer.	
Skimmelsvamp på loftet	En andelshaver spurgte om status på skimmelsvamp på loftet. Bestyrelsen fortalte at der opstået mindre skimmelsvamp i bjælkerne på loftet. Man må derfor ikke tørretøj deroppe, og det anbefales at opbevaring af tekstiler lukkes ind i en lufttæt pose.	

3	Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.
Regnskab	ST gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 1.195.557 Heraf kr. 1.089.450 i boligafgift.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 755.246,00 og finansielle omkostninger på.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et underskud på kr. 165.436,00.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	kr. 41,19
Varmeudgift	En andelshaver spurgte ind til hvorfor foreningens varmeudgiftet er steget i 2021. Dette er grundet, at revisor har lagt flyttegebyrer ind i posten. Der vil komme en særskilt post hertil til næste år. Dernæst har der været en stigning i varmeforbruget.	

4	Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	Budgettet blev enstemmigt vedtaget.
	ST forelagde driftsbudget.	
	Spørgsmål og kommentarer	

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.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
	Spørgsmål eller kommentarer	
	Der var ingen spørgsmål eller kommentarer.	
5.2	Forslag	Beslutning
	Med baggrund i foreningens vedtægter paragraf 14, stk. 1 - litra a): "andelskronens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld".	Forslaget blev ikke vedtaget. 2 stemte for og 10 stemte imod.



	<p>Jeg mener ikke foreningens nuværende værdiansættelse er korrekt og har med baggrund heri indhentet en SKRIFTLIG VALUARVURDERING i november 2021. Ejendommen blev vurderes til 68,3 millioner kontant. jeg mener ejendommen har en værdi mellem 55-68 millioner kroner og at den nuværende værdiansættelse på 36,4 millioner således er helt misvisende og ikke afspejler virkeligheden.</p> <p>Jeg stillede i mail af 12.11.2021 5 opklarende spørgsmål til værdiansættelsen hos vores nuværende valuar Jette Lundsgaard, men hverken valuaren eller bestyrelsen ønskede at forholde sig til - ej heller svare på spørgsmålene.</p> <p>Jeg skal derfor foreslå at der indhentes en "second opinion" valuar vurdering af en af bestyrelsen valgt Valuar. jeg kan anbefale Valuar Hans Trebbien, nu bestyrelsen ikke har tillæg til min allerede indhentede vurdering fra Ejendomsmægler og Valuar Lars Wismann. Begge disse valuarer er eksperter på ejendomme i "Willemoesgade kvarteret".</p> <p>Såfremt den nye og opdaterede vurdering viser en værdiansættelse højere end den nuværende, skal jeg foreslå denne anvendes i det kommende regnskabsår.</p>	
	<p>Spørgsmål eller kommentarer</p> <p>Forslaget blev drøftet på generalforsamlingen. ST fortalte at den nuværende valuarvurdering matchede markedet, hvorfor vurderingen i årsregnskabet 2021 ikke er for lav.</p> <p>Der var ikke positiv stemning for at indhente en anden valuarvurdering fra bestyrelsen.</p>	

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

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Tara Skadegaard Thorsen	
Bestyrelsesmedlem	Tobias Ruelykke	
Suppleant	Laust Riemann	
Suppleant	Nøkke Fensholt	

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Morten Persson	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Ib Jensen	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Tara Skadegaard Thorsen	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Tobias Ruelykke	På valg i 2024
Suppleant	Laust Riemann	På valg i 2023
Suppleant	Nøkke Fensholt	På valg i 2023

7	Valg af administrator	Beslutning
	Bestyrelsen indstiller ADLEX Boligadministration A/S	Genvalgt

8	Valg af revisor	Beslutning
----------	------------------------	-------------------



	Bestyrelsen indstiller BDO Statsautoriseret revisionselskab	Genvælt
--	---	---------

9	Eventuelt
Information fra bestyrelsen	En andelshaver savnede information fra bestyrelsen, om hvad der foregår i foreningen. MP fortalte at bestyrelsen fremover vil sende en nyhedsmail ud 2 gange om året, såfremt der er relevant materiale til nyhedsbrevet.
Husorden	En andelshaver opfordrede til at man overholder husordenen. Dette er især med henblik på at man ikke stiller ting opgangenes indgang over længere tid.

Herefter takkede ST for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 18.00.

I henhold til vedtægternes § 27 stk. 2 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.



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.

Ib Kenneth Jensen

Som Næstformand
På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)
PID: 9208-2002-2-405136831778
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 10:12:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Tara Skadegaard Thorsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)
PID: 9208-2002-2-266716665413
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 09:53:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Persson

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Willemoesgade 50-52 (65)
PID: 9208-2002-2-381194868457
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2022 kl.: 09:42:14
Underskrevet med NemID

NEM ID

Steen Thomsen Rindorf

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-301367729038
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 10:47:12
Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 978b5fyQykJ247551173