

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. maj 2026

Tirsdag den 26. maj 2026 kl. 19.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Willemoes med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens kælder lokale Rottehullet.

Tilstede var 12 medlemmer 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer, ud af 23 mulige.

Foreningens formand Casper Lundby Kelsal bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og som referent – fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Løbende vedligeholdelse

Byggeprojektet vedr. forbedret brandsikring er i slutfasen

Projektet har taget længere end ventet da restauranten skulle inddrages

Det er vigtigt, at kælderdørene holdes lukket for at pumpernes lukkefunktion bevares. Det skal ikke sættes ting i dørene!

Der mangler at udbedres dryppende rør i cykel kælder og fjernelse af skum enkelte steder

Revner i muren i kælderen (muligvis grundet jordskælv - i gang med at undersøge om det skal udbedres

Der er nu fast aftale med tagrenderensning årligt

Der var bøvvl med varmecentralen som er udbedret

Cirkulationspumpen er udskiftet som bør kunne mærkes på varmeregnskaberne

AB Willemoes

Øvrige projekter er sat på hold grundet vores økonomiske situation (og der indgår heller ikke nogen presserende projekter i vedligeholdelsesplan indtil 2027/28 med for- og bagtrapper)

Økonomiske situation

- Vi drifter fortsat med underskud, hvilket er u hensigtsmæssigt, selv i et år uden store omkostninger (byggeprojekt vil først realiseres i 2026 regnskabet).
- Derfor forslås boligafgift-stigning (kun denne post, omkostninger til vedligeholdelse, vand/varme er uberørt).
- Vores forsikring er blevet meget dyr - Karina har via forsikringsmægler fundet alternativ til 1/3 prisen som vil nedjustere denne omkostning til ca. 60 t.kr. (gældende fra 1/4-2027)
- Forventning om advokathonorar udgår (-50.000), langt færre forsikringsomkostninger (-100.000) og højere boligafgift (+100.000) vil vi kunne drifte foreningen med et overskud fra næste år. Overskuddet vil styrke foreningens egenkapital og modstandsdygtighed overfor uventede omkostninger samt kan anvendes til afdrag på vores dyrere prioritetsgæld
- Retssagen vedr. fordelingstal skal for retten i september 2026, men der er ikke noget at berette om på nuværende tidspunkt.
- Hvis beboerne har forslag til øvrige besparelser, så hører bestyrelsen meget gerne.

Øvrige forhold

- Ingen nye andelshavere igennem det forløbende år.
- Der har været flere brandalarmer i 2025 og starten af 2026.
Enkelte beboere har styr på anlægget, men hvem har i deres fravær? Det forslås, at flere beboere "onboards" i anlægget ifm. En kommende arbejdsdag i foreningen
- 2 vandskader i det forgangne år
Én er udbedret, én er i gang
- Der har ikke været nogen arbejdsdag - bestyrelsen har drøftet muligheden for én i efteråret uden at lægge sig fast på noget. Beboerne inviteres også til at tage initiativ til arrangementet og små opgaver generelt i foreningen som kan aflaste bestyrelsen.

Bestyrelsen generelt

- Arbejdsbyrden har været stødt stigende.
- Michael trådte ud af bestyrelsen, da den med Glads indtræden var beslutningsdygtig uden ham.
Bestyrelsen består pt. Af 4 medlemmer
- Formanden ønsker efter at have været på posten siden 12. december 2023 at stoppe pr. Næste GF, hvorfor han kun står til genvalg med 1 år.
- Formanden ønsker at få lukket de igangværende sager, herunder vandskade, byggeprojekt og retssagen og forlade bestyrelsen hvor driftsøkonomi er et bedre sted end i dag.
- Dermed ikke at sige, at formanden ikke fortsat vil bistå med enkelte vedligeholdelsesaftaler, herunder kloak, varmecentral, tagrenderensning, brandrapport, m.m.
- Der er derfor god tid til overvejelser hos de enkelte andelshavere om deres ønske om at få indflydelse på foreningen og dens drift.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

AB Willemoes

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 123.161 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 262.361 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **29.381,83 kr.** (sidste år: 29.250,11 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 10% i 2026 (fra og med juli 2026) .plus tilretning med ca. 17.250, -kr. i anden indtægt.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Ingen øvrige forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesformand Casper Lundby Kelsall på valg (modtog genvalg for 1 år). Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år, da Michael Sherman Grønhøj var udtrådt af bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev **der ikke valgt nogen i stedet**.

Som suppleanter blev Michael Grønhøj valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Casper Lundby Kelsall	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Karina Hansen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Glad George Rotaru	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Kristian Krag	på valg i 2027
1. suppleant	Michael Grønhøj	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.



AB Willemoes

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet på dette punkt:

Vær opmærksom på at låse og lukke porte samt døre efter dig, da der er observeret personer der går rundt i gården, som ellers ikke har adgang og kikker efter ting de kan bruge.

Giv meget gerne bestyrelsen besked hvis der observeres skader eller andre problemer med bygning, så som nye revner, løse skruer i døre m.v.

Vær ekstra opmærksom på ikke at sætte kiler eller andet i kælderdørene særligt i Aggersborggade nr. 8, da det ødelægger de gamle pumper på dørene.

Nye revner, måske efter jordskælv vil blive gennemgået

Vedligeholdelsesplanen har taget højde for kommende udgifter til renovering af for- og bagtrapper, men indeværende år er der ikke planer om at det bliver igangsat.

Der var ønske om indkøb af nye dørmåtter til opgangen. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at beboerne selv på eget initiativ gerne må foretage småindkøb til foreningen efter aftale med bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.28

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byggbolig.com/forening/Willemoes

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---
Charlotte Engell (dirigent) og bestyrelsen



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Eva Charlotte Engell

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration
Serienummer: 3fab70c-41a2-48fc-bca5-f9a020960ec8
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-06-01 09:59:30 UTC



Eva Charlotte Engell

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Referent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration
Serienummer: 3fab70c-41a2-48fc-bca5-f9a020960ec8
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-06-01 09:59:30 UTC



Kristian Krag

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes
Serienummer: 37d8ffc-2042-416f-abcc-c19d6e64a208
IP: 188.120.xxx.xxx
2026-06-01 10:03:51 UTC



Casper Lundby Kelsall

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes
Serienummer: fcede080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941
IP: 45.10.xxx.xxx
2026-06-01 10:54:04 UTC



Glad George Rotaru

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes
Serienummer: e8ef67bb-7c38-4192-86ba-c29680e099f4
IP: 188.120.xxx.xxx
2026-06-03 18:45:42 UTC



Karina Sisse Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes
Serienummer: 914bbd2a-a4ab-4d92-83f4-b68924bae814
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-06-04 09:37:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.