

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 9. juni 2022

Torsdag den 9. juni 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Willemoes med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i "Rottehullet", kælderens i gården, Willemoesgade 75/Aggersborgsgade 8, 2100 København Ø.

Tilstede var 13 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer.

Foreningens formand Jeanne Petersen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Årsrapporten blev også omdelt på generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 351.645 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 251.039 kr. Årsagen til årets resultat er at der er gennemført ekstraordinært meget vedligeholdelse på ejendommen for 735.904 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.



# Andelsboligforeningen Willemoes

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 9. juni 2022

A1	Foreningens navn ...	AB Willemoes
A2	Adresse ...	Willemoesgade 75, 2100 København Ø
A3	CVR-nr. ...	14 74 06 19

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	83.800.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	34.107 kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	9.365.454 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.812 kr. pr. m <sup>2</sup>

## Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	453 kr. pr. m <sup>2</sup>
----	-----------------------	----------------------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	30.502 kr. pr. m <sup>2</sup>
K2	Gæld ...	2.595 kr. pr. m <sup>2</sup>
K3	Teknisk andelsværdi ...	33.097 kr. pr. m <sup>2</sup>

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2017)
----	--	-----------

## Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	90 %
---	--	------

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **2.523,2878 kr.** (sidste år: 2.523,2878 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 3 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 3a – Vedtægtsændring vedr. **sikkerhed for pant** i andele

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægter § 3 ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.



# Andelsboligforeningen Willemoes

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

3.2 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Ændringen berører tilfælde af en andelshavers misligholdelse af sin gæld til banken. Flere banker kræver i dag, at denne formulering er en del af foreningens vedtægter for at kunne godkende foreningen til udstedelse af nye lån til en andelshaver eller kommende andelshaver. Det er et forbehold bankerne tager for at få sikkerhed for deres lån hos andelshaveren.

I tilfælde af en andelshaver ikke betaler sin gæld til banken, vil banken i sidste ende kunne begære andelsboligen solgt på tvangsauktion. Formuleringen giver banken mulighed for (som juridisk person) at byde ind på lejligheden i tilfælde af, at budet er uforholdsmæssigt lavt i forholdet til bankens udestående. Hvis banken vinder tvangsauktionen, kan de herefter sælge boligen efter foreningens fremgangsmåde og fortrinsret i vedtægten og inden for 6 måneder. Herefter vil bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår som overtagelsen skal ske på.

Forslaget blev **vedtaget**, med mere end 2/3 deles flertal og da der var mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer tilstede, var forslaget endeligt vedtaget.

## Forslag 3b – Vedr. ensartet boligafgift

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften ensertes, så forholdet mellem boligafgift (det som den enkelte andelshaver bidrager med) og andelsværdi (andel i foreningens formue) kommer til at stemme overens.

I beregningen af den enkelte andelshavers boligafgift er der i dag følgende problemer:

- Den enkelte andelshavers andel i foreningens formue (andelsværdi) stemmer ikke overens med lejlighedens størrelse.
- Den enkelte andelshavers boligafgift stemmer ikke overens med lejlighedens størrelse eller den nuværende formueandel.
- Andelen Willemoesgade 75, st. tv. har en væsentlig (forholdsmæssigt) større formueandel men betaler en meget lav boligafgift.

Forslaget blev ikke taget til afstemning, men problemet blev drøftet. Det blev aftalt, at bestyrelsen indkalder til et beboermøde efter sommerferien, hvor forslag til en løsning vil blive gennemgået og drøftet. Senere vil der blive indkaldt til en generalforsamling, hvor der kan tages beslutning om en løsning.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet blev også omdelt på generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Willemoes

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:51.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

[willemoes.sjeldani.dk](http://willemoes.sjeldani.dk)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Jeanne Petersen (formand) og Ditte Strunge Sass (bestyrelsesmedlem), Ditte Rahbæk Boilesen (bestyrelsesmedlem), Michael Sherman Grønhøj (bestyrelsesmedlem) og Lene Jarl Svare (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: F30QD-L2JAJ-7QJ1V-F1KEI-HSNL8-TLTAJ



# 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.”

## Jeanne Inge Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: PID:9208-2002-2-844575487531

IP: 82.211.xxx.xxx

2022-06-14 09:49:21 UTC

NEM ID 

## Lene Jarl Svare

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: PID:9208-2002-2-653454797444

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-14 12:36:19 UTC

NEM ID 

## Ditte Rahbæk Boilesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: PID:9208-2002-2-378399756854

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-06-17 12:43:59 UTC

NEM ID 

## Ditte Strunge Sass

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: f9298602-c7a0-452c-8c46-55b986b38128

IP: 192.38.xxx.xxx

2022-06-20 09:18:36 UTC

Mit ID 

Penneo dokumentnøgle: F30QD-L2JAJ-7QJ1V-F1KE-HSNL8-TLTAJ

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>