

## Referat fra ordinær generalforsamling den 16. april 2024

Tirsdag den 16. april 2024 kl. 19:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Willemoes med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i "Rottehullet", kælderen i gården Willemoesgade 75/Aggersborgsgade 8, 2100 København Ø.

Tilstede var 15 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

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

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Josefine Schultz fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.



# AB Willemoes

## Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Casper Lundby Kelsall er indtrådt som formand den 12. december 2023. Hvor foreningen sagde farvel til Jeanne og Ditte. Den nye bestyrelse har brugt tid på at sætte sig ind i de forskellige sager, og komme på plads.

I 2023 er Anne og Signe flyttet til AB Willemoes. Foreningen og bestyrelsen byder dem velkommen.

Foreningen har været i gang med en række forskellige projektet. Blandt andet renoveringen af facaden, som er afsluttet nu. Det næste foreningen skal i gang med er VVS projektet, hvor rørene i kælderen skal udskiftes. I den forbindelse er kælderen også blevet ryddet.

Desværre er Inger, som er en af foreningens "Founding Mothers" gået bort. Foreningen gav blomster til begravelsen.

Ændringen i regnskabspraksis har været forhastet, grundet en miskommunikation mellem administrator, bestyrelsen og revisor. Det har medført at regnskabet 2023 har en afkræftende konklusion. Blandt andet er valuarvurderingen taget med i regnskabet, selvom den først ville skulle med til næste år. Derfor vil et nyt regnskab uden ændring af regnskabspraksis indhentes og tages til afstemning ved en ekstraordinær generalforsamling i maj.

Foreningen siger tak til den nye formand og bestyrelsen for deres arbejde.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 3.184.003 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 256.209 kr. Underskuddet er grundet foreningens byggeprojekt, hvor der er brugt 3.166.601 kr.

Revisor mente, at valuarvurderingen var sat for højt. Derfor havde regnskabet en afkræftende konklusion. Dog havde revisor ikke yderligere kommentarer til foreningens økonomi som anses som sund.

**Andelskronen** blev ikke fastsat, da regnskabet havde en afkræftende konklusion.

Årsrapporten blev **ikke vedtaget**.

Andelshaverne vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling i maj, hvor et nyt regnskab indhentes og tages til afstemning. Ligeledes vil andelskronen tages til afstemning ved denne generalforsamling. Regnskabet vil blive fremsendt inden den ekstraordinære generalforsamling.



# AB Willemoes

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

VVS- og rørprojektet er taget med i budgettet.

En andelshaver konstaterede at trapperne trænger til en kærlig hånd, og om dette var noget som kunne tænkes med. Bestyrelsen besvarede andelshaveren, at der på nuværende tidspunkt ikke er rum i budgettet, men ved en arbejdsdag var noget de kunne kigge på.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – vedtægtsændring vedr. oplysning om bestyrelsesansvarsforsikring

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således at forsikringssummens størrelse på foreningens bestyrelsesansvarsforsikring ikke skal nævnes som note i årsrapporten. Denne oplysning medtages ikke i foreningens årsrapport i dag, da foreningens årsrapport udarbejdes efter gældende lovgivning og regler. Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring hos Tryk og eventuel erstatning er begrænset til 500.000 kr. pr. krav.

Nuværende formulering:

31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

Foreslås ændret til (den foreslåede slettede tekst er markeret med **rød tekst**):

31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring.

- ~~Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.~~

Forslag blev **enstemmigt vedtaget**

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

#### § 10 Forandringer (tilføjelse)

10.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarelighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.



# AB Willemoes

- 10.5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 10.6 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## § 21 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

21. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 1.,
  - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
  - D) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslag blev **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende andelsbevis

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for at foreningen ikke har andelsbeviser. Bestyrelsen foreslår derfor følgende ændringer i foreningens vedtægt:

Nuværende formulering:

- 6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Foreslås ændret til (den foreslåede ny tekst er markeret med rød tekst):

- 6.4 Foreningen har som udgangspunkt ikke andelsbeviser. Ønsker andelshaver et andelsbevis, kan det udstedes af administrator mod betaling af andelshaveren.

Bestyrelsen beder administrator om at spørge årsagen til ønsket om andelsbevis inden det udstedes. Dette er for at sikre at andelshaverne ikke bruger unødvendige penge. Administrator beskæftigede, at hun ville gøre dette fremadrettet.

Forslag blev **enstemmigt vedtaget**



# AB Willemoes

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Michael Sherman Grønhøj og formanden Casper Lundby Kelsall på valg (modtog genvalg).

Som suppleanter blev Elsuba Johanna Reinert valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Casper Lundby Kelsall</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Karina Hansen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Michael Sherman Grønhøj</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Kristian Krag</b>	på valg i 2025
1. Suppleant	<b>Elsuba Johanna Reinert</b>	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

## Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver spurgte ind til hvornår der næste gang ville komme en container til storskrald. Bestyrelsen fortalte at dette ikke længere er en mulighed, men at man kan bestille afhentning af storskrald af Københavns Kommune. Dog skal affaldet stilles ud på dagen, hvor det afhentes. Bestyrelsen vil gerne tage denne opgave videre.

Arbejdsdagen har tidligere være om efteråret. En beboer spurgte ind til om det ikke kunne blive i foråret i stedet. Beboeren ville gerne selv være med til at arrangerer det. Bestyrelsen var åbne overfor muligheden.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:41.

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

Josefine Schultz (dirigent) og Casper Lundby Kelsall (formand) Michael Sherman Grønhøj (bestyrelsesmedlem), Karina Hansen (bestyrelsesmedlem) og Kristian Krag (bestyrelsesmedlem)



# 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.”

## Josefine Schultz

### Dirigent

Serienummer: 5cd4b4c2-7958-4638-a73e-cd3ea3e2bc2f

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-07-31 12:00:51 UTC



## Casper Lundby Kelsall

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: fcede080-dba9-4d55-804c-89c705d6d941

IP: 103.134.xxx.xxx

2024-08-02 12:04:54 UTC



## Michael Sherman Grønhøj

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 79aacc7d-c596-4732-84a9-aa5a075db7d1

IP: 82.211.xxx.xxx

2024-08-02 16:14:48 UTC



## Kristian Krag

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 37d8fffc-2042-416f-abcc-c19d6e64a208

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-08-04 12:29:03 UTC



## Karina Sisse Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Willemoes

Serienummer: 914bbd2a-a4ab-4d92-83f4-b68924bae814

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-08-19 12:03:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6NLPJ-HOEGV-MZ4VU-70QC2-6MIFUK-DYKH

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 tidsstempelt 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/validator**