



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Wittenberggård

Andelsboligforeningen Wittenberggård afholdt ordinær generalforsamling torsdag 19. november 2020, kl. 18:30 i KFUM forsamlingslokale, Oliebladsgade 7, 3. sal.

På generalforsamlingen deltog 36 andelshavere, heraf 19 ved fuldmagt, ud af 56 andelshavere. Endvidere deltog Pernille Olsen og Clara Gorboi Andersen fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Godkendelse af årsregnskabet incl. bilag centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamling.

4. Forslag.

Bestyrelsen foreslå følgende:

- a. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt, foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.
- b. Retssag med Dehlsen omkring stigstreng.

Forslag fra medlemmer.

- c. Forslag til reglement for hund, stillet af Marie Enevoldsen samt Stefan Lindekrantz.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Stigning pr. 1. august 2021 med 1%.
 6. Valg af bestyrelsen og suppleanter.

Følgende er på valg:

Bestyrelsesmedlemmerne Rejhan Rusitoska som genopstiller samt Mathias Pauk, som ikke genopstiller, bestyrelsen indstiller Anders Assarsson som nyt bestyrelsesmedlem.

Valg af suppleanter. Suppleant Elsebeth Jaller genopstiller ikke.

7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1. Valg af dirigent & referent

Bestyrelsen opstillede Pernille Olsen som dirigent, da der ikke var andre kandidater, blev hun enstemmigt valgt.



Clara Gorboi Andersen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 23, 25 & 26.

Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Ad 2. – Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og omhandlede følgende:

- *Jævnlig informationsbreve til andelshaverne.*
- *Afholde generalforsamling trods Covid-19.*
- *Velkommen til nye andelshavere.*

Formanden bød velkommen til generalforsamlingen.

Formanden havde en bøn fra viceværten, at man skal huske, at lægge navn, adresse og telefonnummer, ved henvendelser til viceværten og gerne benytte ham mere.

Formanden adresserede hvordan klager skal håndteres. Hvordan foreningens medlemmer taler til hinanden og bestyrelsen opfordrer alle til at være venlige overfor hinanden og tale i en venlig tone.

Dette vil gøre det lettere, at tilgå for bestyrelsen.

Formanden forklarede kort her, hvad bestyrelsens rolle er i en andelsboligforening.

Bestyrelsen er til for, at vedligeholde ejendommen og sørge for at økonomi fungerer og at det er et rart sted at være samt at udføre generalforsamlingens beslutninger.

Formanden oplyste, at der er kommet nyt vaskeri i foreningen og bestyrelsen har fået mange positive tilbagemeldinger for det. Hvis der er problemer med vaskeriet, kontakt enten viceværten eller bestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrede alle til, at aflevere mailadresse, da bestyrelsen og 4B, fremover gerne vil sende informationen ud den vej.

En andelshaver ønskede, at får oplyst om prisen er ændret på vaskeri og hvordan kan man følge med. Bestyrelsen oplyste, at vaskeriet har samme pris, saldo er opdateret nu, og man kan kun se saldo på standen foran vaskerummene. Bestyrelsen giver besked, når app'en er oppe og køre. Bestyrelsen oplyste, at viceværten er inde i systemet. Viceværten og bestyrelsen har ekstra vaskebrikker, så hvis man ønsker flere eller en ny, koster en sådan kr. 100,00.

Der var ingen yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter blev taget til efterretning.



Ad 3. - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Godkendelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger.

Foreningens årsregnskab for 2019/2020 blev gennemgået af dirigenten.

Årets resultat var et overskud på kr. 380.319,-.

Den seneste valuarvurdering er udarbejdet den 17. juni 2020 og lød på kr. 70.400.000,-

Andelsværdien pr. m2 kunne dermed opgøre til 16.498,17.

Dirigenten henledte generalforsamlingens opmærksomhed på, at man på side 27 og 28, kan se andelsværdien af den enkelte andelsbolig.

Der er kommet færre indtægter ind, da der ikke er afholdt arbejdsweekender og ikke opkrævet for manglende deltagelse. Dette skyldes Covid-19 pandemien.

Foreningens har omlagt lån fra 2% til 0,5% pr. 31.12.2019 og har fået et kurstab i forbindelse med låneoplægningen, med vil på sigt spare på afdrag og renter.

Dirigenten henledte generalforsamlingens opmærksomhed på side 26, andelskrone beregningen.

Dirigenten redegjorde hvorfor ejendommen har fået udarbejdet valuarvurderingen tidligere end normalt og regeringens lovforslag på § 5,2 indebar, at lovgivningen trådte i kraft pr. 1.7.2020.

Hvis foreningen næste får en lavere valuarvurdering som er lavere end den nuværende, kan foreningen fastholde den nuværende indhentede valuarvurdering.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet og økonomiske centrale nøgleskema, der herefter blev sat til afstemning.

Regnskabet og centrale økonomiske nøgleskema blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen forslag om en andelsværdi på 16.498,1662 pr. m2, blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4. – Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Forslag fra bestyrelsen:

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag a) Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage konvertering af foreningens realkreditlån, såfremt foreningen kan opnå en rente- og/eller ydelsesbesparelse.

Dirigenten oplyste igen her at foreningen har hjemtaget 0,5% lån, hvor foreningen tidligere havde 2%.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Forslag b) Retssag med Dehlsen omkring stigstreng.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen netop nu, fra foreningens advokat, har modtaget udskrift af retsbogen, af afholdt retsmøde 11. november 2020. Formanden forklarede, at ved større pengebeløb, skal generalforsamlingen altid spørges.

Formanden forklarede, at foreningen har vundet den første del af sagen, men der er lidt vej endnu.



Den afsagte dom lyder, at Dehlsen & Sønner skal betale foreningens afholdte udgifter med kr. 57.587,50 samt omkostningerne til advokat kr. 40.000,00.

Syn og skønrapporten tegner godt for foreningen og mener at tæring på rør er en fabriksfejl. Hvis anden del af retssagen viser, det værste tænkelige, vil bestyrelsen gerne kunne gennemføre en retssag mod Dehlsen. Beløbet som bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, at kunne gennemføre retssagen er et maksimalt beløb på kr. 225.000.

En andelshaver ønskede her skriftlig afstemning.

Forslaget blev sat til afstemning og 1 stemte nej og 35 stemte for forslaget. Forslaget blev vedtaget.

Forslag fra medlemmer.

Forslag c) fra Marie Enevoldsen og Stefan Lindekrantz, forslag til reglement for hund.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Forslagsstiller ønskede, at det igen skulle være tilladt at holde hund i foreningen som også vil medføre mere liv i foreningen. Forslagsstiller gav eksempler på, at der gerne må holdes andre former for kæledyr med ikke hund.

En andelshaver ønskede her skriftlig afstemning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Her stemte 16 for forslaget og 18 stemte nej og 2 stemte blank. Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 5. – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Stigning pr. 1. august 2021 med 1%.

Pernille Olsen gennemgik budgettet for 2020/2021.

Der var i budgettet lagt op til en stigning i boligafgift på 1% pr. 1. august 2021.

Dirigenten oplyste, at der er afsat beløb til en ny vedligeholdelsesplan, da foreningens nuværende udløber om 2 år og denne benyttes som arbejdsredskab for bestyrelsen.

Dirigenten satte herefter budgettet for 2020/2021 til afstemning.

Budgettet for 2020/2021 blev enstemmigt vedtaget med en stigning i boligafgiften på 1% pr. 1. august 2021.

Ad 6. - Valg til bestyrelsen.

På valg var: Bestyrelsesmedlem Rejhan Rusitoska, som genopstillede samt bestyrelsesmedlem Mathias Pauk, som ikke ønskede genvalg, men bestyrelsen indstiller Ander Assarsson som nyt bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Mark Phillip Bissenbach (formand)

På valg i 2021

Stefan Lindekrantz

På valg i 2021



Dennis Paaske
Anders Assarsson
Rejhan Rusitoska

På valg i 2021
På valg i 2022
På valg i 2022

Suppleant

Ingen ønskede valg som suppleanter, så foreningen har ingen suppleanter.

Ad 7. – Valg af administrator.

Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8. – Valg af revisor.

Revisorfirmaet TT Revision blev genvalgt som revisor.

Ad 9. - Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kunne alt drøftes, men intet vedtages.

Ingen ønskede emner tilføjet til dette punkt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.19

Som dirigent: Pernille Olsen.

Som bestyrelse: Mark Phillip Bissenbach, Anders Assarsson, Rejhan Rusitoska, Stefan Lindekrantz og Dennis Paaske. Referatet er underskrevet digitalt.

Penneo

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

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

Mark Phillip Bissenbach

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-384488169301

IP: 89.233.xxx.xxx

2020-12-14 14:34:26Z

NEM ID 

Anders Assarsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-227377952202

IP: 89.233.xxx.xxx

2020-12-15 15:00:18Z

NEM ID 

Dennis Daniel Bygvraae Paaske

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-033503934803

IP: 89.233.xxx.xxx

2020-12-16 15:07:14Z

NEM ID 

Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-12-18 10:09:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1CE8U-ZC720-03QUJ7-Z0YKB-FYQJ-B3WAJ

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>