

## REFERAT

### AB Woltershus – ordinær generalforsamling

Mødested: Kofoed Skole, Holmbladsgade 120, 2300 Kbh. S.  
Mødedato: 28. april 2025, kl. 18:30  
Fremmødte: Der var repræsenteret 24 af foreningens 43 andele. Heraf var 2 repræsenteret ved fuldmagt.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Planer for kommende års planlagte vedligehold drøftes og godkendes af generalforsamlingen
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Gennemgang af de centrale nøgletal. Bestyrelsen indstiller til at andelskronen til 38.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.
6. Forslag
7. Valg til bestyrelsen
8. Eventuelt

#### 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS AS som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Indkaldelse til generalforsamling var udsendt med 14 dages varsel og der var mere en 1/5 af foreningens medlemmerne repræsenteret, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Ved vedtægtsændringer kræver at 2/3 af medlemmerne er repræsenteret, og at 2/3 af de repræsenterede stemmer ja til forslaget. Såfremt 2/3 af medlemmerne (svarende til 30) ikke er repræsenteret, men 2/3 af de repræsenterede stemmer ja til forslaget, så er forslaget midlertidigt vedtaget, og skal behandles på ekstraordinær generalforsamling.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Da ingen af medlemmerne havde spørgsmål eller kommentarer til bestyrelsens beretning, blev beretningen taget til efterretning.

### **3. Planer for kommende års planlagte vedligehold drøftes og godkendes af generalforsamlingen**

Bestyrelsen redegjorde for de kommende års vedligeholdelsesarbejder, der svarer til det allerede vedtagne projekt til ca. 11 mio.kr.

Næste del af projektet vil blive rørføringen under bygningerne.

Udbedring af facaden. Der er en del ødelagte fuger og frostsprængte mursten, herudover trænger den nederste del af facade til udbedring.

Renovering af bagtrapperne vil blive udbedret ad åre.

Bestyrelsen etablerer røgalarmer på loft- bagtrapper og kældre. Røgalarmerne testes jævnligt af ISTA. Røgalarmerne er på batteridrift og holder 10 år

Der var fra generalforsamlingen ingen indvendinger mod planen, der herefter blev godkendt.

### **4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Gennemgang af de centrale nøgletal. Bestyrelsen indstiller andelskronen til 38.**

Helle Scharla fra DEAS AS fremlagde årsregnskabet for 2024. Regnskabet viste et driftsunderskud før betalte afdrag på 2.346.998 kr. Restandel af årets underskud efter betalte afdrag udgjorde 3.683.999 kr. som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2024 udgjorde 15.166.978 kr.

Der var budgetteret med et driftsunderskud på 3.380.900 kr. efter betalte afdrag.

Budgetafvigelse kunne primært forklares med større vedligeholdelse, som var budgetteret med besparelse på renovering af hovedtrapper på 725.000 kr., løbende vedligeholdelse på ca. 75.000 kr., ejendomsservice på ca. 43.000 kr. og skat var budgetteret til 20.000 kr. men der var ikke betalt aconto skat i 2024. Herudover er der indtægtsført 61.000 kr. vedrørende indbetalinger for arbejdsweekend i en år-række, som ikke var budgetteret.

Efterfølgende blev centrale økonomiske nøgloplysninger til brug for generalforsamlingen (kaldet bilag 4) gennemgået.

Helle Scharla fra DEAS AS gennemgik andelskroneberegningen der er beregnet med baggrund i valuarvurdering fastholdt før 1. juli 2020, og forslået fastsat til 38 kr. pr. indskudt krone.

I beregning af andelskronen er der taget højde for henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse- og værdiregulering på 14.038.622 kr. inkl. urealiserede kursgevinster på realkreditlån på 6.196.607 kr.

### **Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, og andelskronen godkendt til 38.**

På bestyrelsens spørgsmål, blev det fra generalforsamlingen tilkendegivet, at der ønskes udarbejdet en valuarvurdering ultimo 2025 og at den fastfrosne valuarvurdering optøs.

### **5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.**

Helle Scharla fra DEAS AS gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2025, der beror på uændret boligafgift.

Renovering af vandrør er et særskilt projekt, der ikke indarbejdes i budgettet. Når projektet er beregnet og der er indhentet tilbud, vil der blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, såfremt projektsummen væsentligt overskrider tidligere vedtaget projektsum.

**Det fremlagte budget for 2025 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:**

BUDGET	2025
<b>INDTÆGTER</b>	
Indtægter	3.743.600
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>3.743.600</b>
<b>UDGIFTER</b>	
Grundskyld og afgifter	378.900
Forsikringer og abonnementer	154.900
Ejendomsdrift	210.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	150.000
Øvrige administrationsomkostninger	173.000
Vedligeholdelse	300.000
Finansielle udgifter	529.500
Skat	20.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.916.300</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.827.300</b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>	
Prioritetsafdrag	1.350.900
Overført resultat (egenkapital)	476.400
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.827.300</b>

## 6. Forslag

### 6.a. Bestyrelsen stiller forslag om opdatering af husordenen.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget. Opdateret husorden med markeringer af ændringer var sendt ud sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Forslag om opdatering af husordenen blev enstemmigt vedtaget.

### 6.b. Peter Andersen foreslår, at vedtægterne § 10.4 vedr. sammenlægning af lejligheder

Peter Andersen redegjorde for forslaget.

Peter Andersen ønsker fristen for sammenlægning af lejligheder, som iht. vedtægter § 10.4 nu er på 6 måneder, forlænges til 12 måneder.

Der blev argumenteret for fordele og ulemper ved at fristen forlænges, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Dirigenten gjorde opmærksom på at for vedtagelse af vedtægtsændringer, kræves at 2/3 af medlemmerne er repræsenteret, svarende til 30 andele og at 2/3 af de repræsenterede stemmer ja til forslaget. Da der alene var 24 andele repræsenteret kunne forslaget ikke endeligt vedtages. Såfremt der var 2/3 ud af de 24 repræsenterede andele, der stemte ja, skulle forslaget fremsættes til afstemning på ekstraordinær generalforsamling.

Afstemningsresultatet blev følgende:

**15 andele stemte ja til forslaget**

**4 andele stemte nej til forslaget**

**5 andele stemte blankt til forslaget**

Forslaget blev således ikke vedtaget, og skal ikke fremsættes til afstemning på ekstraordinær generalforsamling.

### **7. Valg til bestyrelsen**

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for 1 år ad gangen, og konstituerer sig efterfølgende. Følgende blev valgt til bestyrelsen, og konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen således:

Sanne Hadsund  
Simon Brandt Zargari  
Jens Høyer Hauschildt  
Peter Kærsgaard  
Malene Vindel  
Winnie Kjærsgaard

blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen med Sanne Hadsund som formand.

Torben Kjærsgaard blev valgt som suppleant.

### **8. Eventuelt**

På spørgsmål til hvem, der har vedligeholdelsespligten af radiatorerne, blev der henvist til foreningens hjemmeside.

Bagtrappedørene skal holdes lukket. Der er set rotter på bagtrapperne, som formentligt er kommet ind fordi dørene ikke har været lukket.

Der blev ytret ønske om, at forældre til bør, der leger i gården, dæmper børnenes råben og skrigen.

Der blev opfordret til, at dem der anvender gården, rydder op efter sig, når de forlader gården.

Bestyrelsen oplyste, at altanprojektet er sat i bero indtil videre.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.30

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

# 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.”

## Helle Scharla

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: 036eaa4f-3a85-435f-b188-04aa35a8ba05

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-06-18 12:58:44 UTC



## Sanne Hadsund

Formand

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: 314ae5dc-edfb-4216-ae98-453e9b1818f1

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-06-18 13:12:38 UTC



## Malene Vindel

Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: b2514a7b-1c2f-47fd-8fd7-88a78f574740

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-06-18 13:55:34 UTC



## Winnie Louise Sterndorff

Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: a9a3faea-7dcc-4fad-8c7d-b1effa962a03

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-18 14:07:52 UTC



## Peter Kærgaard Andersen

Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: 1ba5e4d5-ed1b-4f6d-b397-30cbf35a0f81

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-06-19 07:44:40 UTC



## Jens Høyer Hauschildt

Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: 595e45c2-c177-4f24-b9bd-259751846f08

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-06-20 13:40:17 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.

# 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.”

## Simon Brandt Zargari

### Bestyrelse

På vegne af: AB Woltershus

Serienummer: 25006a2e-a166-438c-96dd-b64c7e4b719c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-23 11:17:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 51APR-SPNQD-NOUB-AX5JT-BD1J-RSMNY

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.