

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Assurandørernes Gaard
Ejd.nr.: 1-624
Dato: 22. februar 2016

Referat af ordinær generalforsamling

År 2016, den 22. februar kl. 18.30, hos Søndermark Gruppe, Det Danske Spejderkorps spejderhytte, Bag Søndermarken 20, 2000 Frederiksberg afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Assurandørernes Gaard med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt 5-årigt budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
A: Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 3, 12, 17 og 23.
6. Valg af bestyrelse. På valg er formand Hans Jørgen Holbek (genopstiller) og bestyrelsesmedlemmerne Jan Ellegaard Hansen (genopstiller) og Carsten Olesen (genopstiller). Desuden kan vælges 1-2 suppleanter. Bestyrelsen foreslår at antallet af bestyrelsesmedlemmer holdes på samlet 6.
7. Eventuelt.

Der var 20 ud af 56 andelshavere repræsenteret, heraf var 1 repræsenteret ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrator Anne Nepper fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formand Hans Jørgen Holbek bød velkommen og foreslog ejendomsadministrator Anne Nepper som dirigent og referent, hvilket blev godkendt af forsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt 4. februar 2016 og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. Idet der ikke var 2/3 af andelshaverne repræsenteret ved generalforsamlingen, kunne forslag om vedtægtsændringerne dog kun vedtages foreløbigt, og kun såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemte for ændringerne.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og havde følgende ordlyd;

“Kære andelshavere i Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard

Endnu et år er gået i vores andelsboligforening. Året har været mindre hektisk end de forgående år og er blevet brugt til at konsolidere andelsboligforeningens økonomi, så vi kan sikre en god og stabil økonomi mange år fremover.

Vi har det seneste år afholdt en rengøringsdag med efterfølgende spisning i gården samt et julearrangement med gløgg og æbleskiver. Arrangementerne blev en stor succes med mange fremmødte og vi vil forsøge at lave lignende arrangementer i fremtiden.

Vi vil desuden benytte lejligheden til at byde velkommen til nye andelshavere som har erhvervet en lejlighed i vores andelsboligforening. Vores erhvervslejer gennem mange år, Forsikring & Pension, har desværre opsagt deres lejemål i kælderen. Da lejeindtægten er af mindre størrelse vil det ikke få betydning for driften, men bestyrelsen forsøger at finde en tilsvarende lejer til arkivlokalet i kælderen. Vi har stadig 23 lejelejligheder, som forventes ved fremtidig salg at kunne bidrage til gældsnedbringelse og renoveringsprojekter over de næste mange år.

Bestyrelsen forsøger konstant at forbedre driften og igangsætter nødvendige renoveringsprojekter til glæde for nuværende og fremtidige beboere. Vi har det seneste år fået rensat alle kokkenfaldstammer og vi har desuden foretaget en del mindre reparationer på vores stigstrenge. Vi har desuden forbedret renovationsmedarbejdernes adgangsveje så de nu er lovlige, og vi har indkøbt renovationslifte, så der ikke længere er behov for at betale den dyre leje for liftene.

Vi har i 2015 omlagt andelsboligforeningens fastforrentede obligationslån og banklån til nye fastforrentede obligationslån med historisk lave renter. I forbindelse med omlægning har vi brugt noget af provenuet fra salg af lejelejlighederne til at lave et ekstraordinært afdrag på bankgælden. Dette sikrer, at vi de næste mange år fremad har en sund økonomi.

Vi foreslår at årets overskud reserveres til de renoveringsprojekter, som må forventes kommer på en ejendom fra 1940. Derudover har vi reserveret et beløb til værdiforringelse, så andelskronen kan holdes i ro ved evt. fremtidige ændringer i den offentlige ejendomsvurdering.

Vores overordnede mål er at kunne sikre en flot og velfungerende ejendom de næste mange år med en acceptabel husleje og en stabil andelsværdi.

Bestyrelsen ser frem til at fortsætte det spændende frivillige arbejde for vores gode andelsboligforening.

Venlig hilsen

Bestyrelsen”

En andelshaver spurgte, hvad det betød, at man havde reserveret 1 mio. til værdiforringelse, så andelskronen kan holdes i ro ved eventuelle fremtidige ændringer i den offentlige vurdering. Dirigenten forklarede kort, hvordan man i regnskabet kan vælge at hensætte/reservere værdier til fremtidige vedligeholdelsesarbejder og/eller til imødegåelse af værdiforringelse af ejendomsværdien. Reservationen/hensættelsen fungerer som en værdimæssig buffer som gør, at man, i

tilfælde hvor andelskronen ellers ville falde pga. ny lav ejendomsværdi eller eksempelvis kursstigninger på lån, kan undgå at sætte andelskronen ned, fordi man i stedet kan benytte bufferen og dermed holde andelskronen stabil.

Sidste år steg kursen fx på foreningens F10-lån. Idet lånet optages til den aktuelle kursværdi i andelsværdiberegningen betød det, at andelsværdien blev påvirket negativt. Dette var medvirkende til, at andelsværdien faldt forrige år.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik kort regnskabet for 2014-2015.

En andelshaver spurgte, hvornår man forventer en ny offentlig vurdering, hvortil dirigenten svarede at dette var uvist, men at det forventeligt blev i 2017 eller 2019.

Der blev også spurgt til mulighederne for at anvende en valuarvurdering som grundlag for andelsværdiberegningen i stedet for den offentlige vurdering som der anvendes i dag. Bestyrelsen oplyste, at det løbende er med i deres overvejelser, men at de endnu ikke har vurderet, at der er et behov for at skifte til valuarvurdering. Dirigenten oplyste supplerende, at vælger man på et tidspunkt at overgå til valuarvurdering i stedet, da skal der indhentes en ny vurdering hvert år.

En andelshaver spurgte, om der pt. var større renoveringsarbejder i udsigt. Bestyrelsen oplyste, at man gerne vil vente med de større projekter til det er nødvendigt, også med henblik på at styrke økonomien endnu mere i forhold til en kommende byggesag.

Bestyrelsen kan ikke på nuværende tidspunkt oplyse hvad tidshorizonten på de kommende store renoveringsarbejder vil være, men man mener, at de løbende reparationsarbejder kan gøre det for nu, og der har heller ikke været så meget indtil nu.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til regnskabet satte dirigenten regnskabet til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Herefter blev andelsværdiberegningen fremlagt. Foreningen anvender den offentlige vurdering som grundlag for beregningen af andelsværdien, som var foreslået fastsat til kr. 8.793,00 pr. kvadratmeter, hvilket var en fastholdelse af andelsværdien.

Andelsværdien på kr. 8.793,00 pr. kvadratmeter blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget samt 5-årigt budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik kort budgettet for 2015-2016, som var baseret på uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne.

Fremlæggelsen gav ikke anledning til spørgsmål fra forsamlingen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Jan Ellegaard Hansen præsenterede kort 5-års budgettet for 2015/2016 - 2019/2020. Han bemærkede, at der var tale om et konservativt budget, som sagtens kunne forventes reguleret om et par år, når man i bestyrelsen ved mere om, hvornår der forventeligt skal laves større renoveringsarbejder.

Da 5-års budgettet kun blev fremlagt til orientering, blev det ikke sat til afstemning.

Ad 5. Forslag.

Forslag A: Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens §§ 3, 12, 17 og 23. Ændringerne er fremhævet med **FED** og **KURSIV**.

Forslag A 1 - Ændring af vedtægtens § 3, stk. 6: Medlemmer:

Nuværende ordlyd:

"Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. En andelshaver er dog berettiget til at overdrage retten til andelen (lejligheden) til ægtefælle, person, som andelshaveren har delt husholdning med i andelen i mere end 2 år, eller til børn eller forældre (børne- eller forældreklub)."

Foreslået ordlyd:

"Hver beboer må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen. En andelshaver er dog berettiget til at overdrage retten til andelen (lejligheden) til dennes ægtefælle, en person, som andelshaveren har delt husholdning med i andelen i mindst 2 år, eller til andelshaverens børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre og søskende."

Forslag A1 om ændring af vedtægtens § 3, stk. 6 blev behandlet sammen med forslag A2 om ændring af vedtægtens § 12. Se derfor nedenfor under forslag A2.

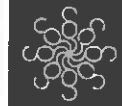
Forslag A 2 - Ændring af vedtægtens § 12: Fremleje:

Nuværende ordlyd:

"Andelshaveren er berettiget til at fremleje sin andel tidsbegrænset.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren.

Den fremlejegivende andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor."



Foreslået ordlyd:

"Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og som har overtaget deres andel inden den 31. marts 2016, er berettiget til at fremleje deres andel tidsubegrænset.

Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 31. marts 2016 eller senere, er, når de har beboet deres andel i 2 år, berettiget til at fremleje andelen i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.

Efter udlobet af en fremlejeperiode på højst 2 år skal andelshaver selv bebo andelen og igen opfylde bopælspligten i en periode på minimum 2 år, for der kan gives tilladelse til nyt fremleje forhold.

Enhver andelshaver er dog berettiget til at fremleje andelen tidsubegrænset til følgende personkreds: andelshaverens born, borneborn, forældre, bedsteforældre og søskende jf. § 3, stk. 6.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan opstille betingelser herfor. Andelshaver skal bebo andelsboligen i hele perioden.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetageren.

Ved fremleje efter stk. 1, 2 og 4 skal fremlejegivende andelshaver straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, telefonnummer og e-mailadresse. Den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor."

Bestyrelsesmedlem Jan Ellegaard Hansen motiverede forslag A1 og A2, og oplyste at man fra bestyrelsens side mente, at det ville være hensigtsmæssigt at forsøge at begrænse den meget frie fremlejeret fremadrettet. Begrundelsen herfor var et ønske om, at man med tiden får flere og flere andelshavere som selv bor i lejlighederne, hvorved der er et større incitament til at tage del i ansvaret for ejendommen.

Særligt ændringen af § 12 blev diskuteret. Flere af de fremmødte andelshavere syntes ikke at betingelserne for fremleje efter § 12, stk. 2 og 3 var fleksible nok. Særligt kravene om, at man skulle have beboet sin andel i 2 år før man havde ret til at fremleje og ligeledes kravet om, at man efter en endt fremleje igen skulle bebo sin andel i 2 år, før man igen kunne få lov til at fremleje syntes flere af andelshaverne var for strenge krav at stille.

Det blev diskuteret hvorvidt der i bestemmelsen burde være en dispensationsmulighed. Dirigenten forklarede kort hvilke fordele og ulemper der ville være ved at tilføje en dispensationsmulighed direkte i vedtægten. Man ville i så fald skulle opstille nogle konkrete retningslinjer herfor direkte i bestemmelsen eller overlade dette til bestyrelsen.

En andelshaver nævnte, at idet det netop er ens eget hjem som man fremlejer, da har andelshaveren også en interesse i, at fremlejetageren er én der passer på både ejendommen og lejligheden.

Bestyrelsen bemærkede hertil, at det ikke med denne ændring var bestyrelsens hensigt at afskære de andelshavere som selv boede i lejlighederne fra at fremleje, men derimod på sigt at undgå, at folk køber lejlighederne udelukkende med henblik på ren udlejning til tilfældige lejere.

Formanden bemærkede, at meningen med en andelsboligforening helt grundlæggende er, at man bor der.

Flere andelshavere efterspurgte en mere fleksibel formulering, og eventuelt en nedsættelse af den tid der skulle gå før man måtte fremleje første gang, og ligeledes nedsættelse af den tid der skulle gå, før man kunne fremleje på ny. Der var generel enighed om, at den maksimale tidbegrænsning for en fremlejeperiode på 2 år var passende.

En andelshaver stillede herefter ændringsforslag til det oprindelige forslag om ændring af § 12 med den ændring, at man i stedet for at skulle have beboet lejligheden i 2 år før man havde ret til fremleje, i stedet kun skulle have beboet lejligheden i 1 år, og det samme f.s.v.a. den periode man igen skulle bebo lejligheden, før man på ny havde ret til fremleje, således at denne betingelse også nedsattes fra 2 til 1 år.

Ændringsforslagets ordlyd for § 12:

”Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og som har overtaget deres andel inden den 31. marts 2016, er berettiget til at fremleje deres andel tidsubegrænset.

Andelshavere, som er indtrådt i foreningen og har overtaget deres andel den 31. marts 2016 eller senere, er, når de har beboet deres andel i 1 år, berettiget til at fremleje andelen i en tidsbegrænset periode på højst 2 år.

Efter udlobet af en fremlejeperiode på højst 2 år skal andelshaver selv bebo andelen og igen opfylde bopælspligten i en periode på minimum 1 år, før der kan gives tilladelse til nyt fremlejeforhold.

Enhver andelshaver er dog berettiget til at fremleje andelen tidsubegrænset til følgende personkreds: andelshaverens born, borneborn, forældre, bedsteforældre og søskende jf. § 3, stk. 6.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen, som kan opstille betingelser herfor. Andelshaver skal bebo andelsboligen i hele perioden.

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejeteren.

Ved fremleje efter stk. 1, 2 og 4 skal fremlejegivende andelshaver straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, telefonnummer og e-mailadresse. Den fremlejegivende andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift indbetalt til administrators kontor.”

Der var i forsamlingen bred enighed om, at man ikke ønskede at stemme for det oprindeligt fremsatte forslag om ændring af § 12, og bestyrelsen valgte derfor at trække forslaget. Herefter blev

forslag A 1 om ændring af § 3, stk. 6 og *ændringsforslaget* til forslag A 2 om ændring af § 12 sat samlet til afstemning. Ingen havde indvendinger herimod.

En enstemmig generalforsamling stemte for de to forslag og begge forslagene var herefter *foreløbigt* vedtaget.

Forslag A 3 - Ændring af vedtægtens § 17, stk. 4: Fremgangsmåden:

Nuværende ordlyd:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular."

Foreslået ordlyd:

"Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Bestyrelsen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til nogletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion."

Dirigenten fremlagde kort forslaget, som ikke gav anledning til spørgsmål fra forsamlingen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt *foreløbigt* vedtaget.

Forslag A 4 - Ændring af vedtægtens § 23, stk. 1, nr. 2: Eksklusion

Nuværende ordlyd:

"Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler."

Foreslået ordlyd:

"Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms."

Dirigenten fremlagde kort forslaget, som ikke gav anledning til spørgsmål fra forsamlingen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt *foreløbigt* vedtaget.

Forslagene kan herefter vedtages endeligt på næste generalforsamling blot mindst 1/5 af foreningens andele er repræsenteret og mindst 2/3 af disse stemmer for forslaget.

Bestyrelsen indkalder snarest til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse af de foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer.

Ad 6. Valg af bestyrelse

På valg var formand Hans Jørgen Holbek samt bestyrelsesmedlemmerne Jan Ellegaard Hansen og Carsten Olesen. Alle genopstillede og blev genvalgt uden modkandidater. Der var mulighed for valg af to suppleanter, men ingen kandidater meldte sig til de ledige poster.

Carsten Olesen er dog efter generalforsamlingen trådt ud af bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

| <i>Navn</i> | <i>Adresse</i> | <i>Post</i> | <i>På valg</i> |
|----------------------|-----------------------------|-------------|----------------|
| Hans Jørgen Holbek | Bag Søndermarken 21, 2. tv. | Formand | 2017 |
| Jan Buntzen | Bag Søndermarken 23, 4. th. | Næstformand | 2017 |
| Peter Smidt | Bag Søndermarken 15, 4. tv. | Medlem | 2017 |
| Edward Danholt | Bag Søndermarken 17, 1. th. | Medlem | 2017 |
| Jan Ellegaard Hansen | Bag Søndermarken 21, 2. th. | Medlem | 2018 |

Ad 7. Eventuelt

Følgende blev nævnt under eventuelt:

- En andelshaver spurgte om foreningen har undersøgt, om man kan sætte en pumpe på hoveddørene som gør dem mere handicapvenlige, idet de er meget tunge. Bestyrelsen oplyste, at der var flere faktorer der spillede ind i ift. Hvor tunge dørene er. Det er svært at gøre dem lettere, medmindre man skifter til en nyere pumpe. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at tage fat i viceværten. Bestyrelsen oplyste, at man har skiftet pumpen i nummer 15, fordi den var meget tung, og fordi der var en beboer der havde svært ved at åbne døren. Der er derfor tale om en konkret vurdering, når/hvis bestyrelsen modtager en henvendelse fra en beboer.
- En andelshaver ville gerne takke bestyrelsen for deres indsats, og det gode stykke arbejde de udfører. En andelshaver roste bestyrelsen for håndteringen af omlægning af foreningens lån. En anden roste bestyrelsen for det flotte overskud foreningen har.
- En andelshaver spurgte til, om man kan udskifte radiatorer selv. Dirigenten oplyste, at udskiftning af radiatorer er et foreningsanliggende, og at det er foreningen der har vedligeholdelsesforpligtelsen, hvorfor det er foreningen der reparerer og udskifter radiatorerne, når de trænger til det. Ønsker man selv at bekoste en ny radiator pga. skønhedsmæssige årsager, da skal man ansøge bestyrelsen om tilladelse hertil. Bestyrelsen kan såfremt der gives tilladelse og man ikke vurderer at radiatorerne trænger til udskiftning beslutte, at udskiftningen skal udføres af foreningens håndværker for andelshaverens regning. En andelshaver spurgte, om det samme gjorde sig gældende for blandingsbatterier. Bestyrelsen oplyste, at blandingsbatterier er andelshavernes eget ansvar og de kan derfor bruge den VVS'er de ønsker.
- En andelshaver spurgte til, hvilke regler der gælder for opbevaring af genstande i opgange og på reposer. Bestyrelsen svarede, at det ikke er tilladt at opbevare genstande og/eller effekter i opgangene. En andelshaver bemærkede, at det til tider var næsten umuligt at komme op og ned ad trapperne i opgang 19, fordi der stod byggematerialer i hele opgangen. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at kontakte viceværten, hvis der fortsat var problemer med dette.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.50.

Frederiksberg, den 30 - 3 - 2016

Dirigent og referent:

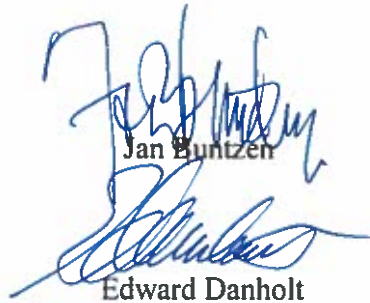
Anne Nepper



Bestyrelsen:



Hans Jørgen Holbek



Jan Buntzen



Jan Ellegaard Hansen



Peter Smidt



Edward Danholt