

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

A/B Assurandørernes Gaard  
Ejd.nr.: 1-624  
Dato: 24. februar 2015

### Referat af ordinær generalforsamling

År 2015, den 24. februar kl. 19.00, i Hotel Fy og Bi, Valby Langgade 62, 2500 Valby 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 at indkøbe to nye renovationslifte for i alt kr. 90.000. I dag leases de to renovationslifte for ca. kr. 30.000 årligt, hvormed denne investering hurtigt er tjent hjem. Bestyrelsen bemyndiges til at købe de to nuværende lifte som alternativ til to nye, såfremt de finder et eventuelt tilbud attraktivt. Forslaget finansieres over driftskontoen og vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.
  - B. Bestyrelsen foreslår at omlægge nuværende erhvervslån med en nominel restgæld på kr. 6,5 mio. til et nyt 30-årigt konvertibelt fastforrentet realkreditlån med afdrag på i alt kr. 4,5 mio. De resterende kr. 2 mio. afdrages over 1-2 år via nuværende opsparing og salg af lejligheder. Bestyrelsen bemyndiges til at optage realkreditlånet hos et konkurrerende realkreditinstitut såfremt de finder tilbuddet mere fordelagtigt. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.
  - C. Bestyrelsen foreslår at reducere nuværende driftskredit hos Nykredit fra kr. 1,8 mio. til kr. 0,5 mio. Driftskrediten har endnu ikke været benyttet og ventes kun i begrænset omfang at blive benyttet i fremtiden. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.
6. Valg af bestyrelse. På valg er formand Hans Jørgen Holbek (genopstiller) og bestyrelsesmedlemmerne Edward Danholt (genopstiller), Peter Smidt (genopstiller) og Jan Buntzen (genopstiller). Desuden kan vælges 1-2 suppleanter
7. Eventuelt

Der var 23 ud af 55 andelshavere repræsenteret, heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrator Torben Brodthagen 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 Torben

Brodthagen 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 2015 og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. På mødet blev pkt. 4, budget behandlet efter forslagene, men refereres her i dagsordenens rækkefølge.

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen, og gav ikke anledning til spørgsmål eller kommentarer.

**Beretningen blev taget til efterretning.**

#### **Ad 3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse**

Dirigenten gennemgik kort regnskabet for 2013-14. Fremlæggelsen gav ikke anledning til spørgsmål fra forsamlingen.

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

Herefter blev andelsværdiberegningen fremlagt. Andelsværdien var efter den offentlige vurdering fastsat til kr. 8.793,00 pr. kvadratmeter, hvilket var et fald på 3,7% i forhold til foregående år. Faldet skyldtes primært regnskabsmæssigt underskud p.g.a. den afsluttede renovering af ejendommens tag og altaner.

**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 2014-15, som var baseret på uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne. Der var sat 130.000 kr. af til genopretning og renovering, hvilket afspejlede beslutning på generalforsamlingen i 2014 om udskiftning af belysning på fællesarealerne og ventilation i kælderen. Begge arbejder var allerede gennemført. Fremlæggelsen gav ikke anledning til spørgsmål fra forsamlingen.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

Dirigenten gennemgik kort 5-års budgettet for 2014/15 - 2018/19, som var baseret på uændret boligafgift og 2% årlig stigning i de løbende driftsudgifter, samt den låneomlægning, som var vedtaget under pkt. 5B. Bestyrelsesmedlem Jan Ellegaard Hansen gjorde desuden opmærksom på, at 5-års budgettet indebar et meget konservativt billede af foreningens økonomi, og der var lagt vægt på at afvikle gæld hurtigere end forudsat ved stiftelsen af andelsforeningen.

Der blev fra flere deltagere spurgt til planer for udskiftning af ejendommens vandværk, idet mange oplevede problemer med lavt vandtryk, og vandhaner der hyppigt skulle tømme for kalk og snavs. Bestyrelsen oplyste hertil, at der ikke var aktuelle planer om en større udskiftning, men at man var opmærksom på problemet.

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

### Ad 5. Forslag.

- A. Bestyrelsen foreslår at indkøbe to nye renovationslifte for i alt kr. 90.000. I dag leases de to renovationslifte for ca. kr. 30.000 årligt, hvormed denne investering hurtigt er tjent hjem. Bestyrelsen bemyndiges til at købe de to nuværende lifte som alternativ til to nye, såfremt de finder et eventuelt tilbud attraktivt. Forslaget finansieres over driftskontoen og vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.

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

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

- B. Bestyrelsen foreslår at omlægge nuværende erhvervslån med en nominel restgæld på kr. 6,5 mio. til et nyt 30-årigt konvertibelt fastforrentet realkreditlån med afdrag på i alt kr. 4,5 mio. De resterende kr. 2 mio. afdrages over 1-2 år via nuværende opsparing og salg af lejligheder. Bestyrelsen bemyndiges til at optage realkreditlånet hos et konkurrerende realkreditinstitut såfremt de finder tilbuddet mere fordelagtigt. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.

Bestyrelsesmedlem Jan Ellegaard Hansen fremlagde forslaget, og lagde herunder vægt på at der kan opnås lavere rente ved omlægningen.

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

- C. Bestyrelsen foreslår at reducere nuværende driftskredit hos Nykredit fra kr. 1,8 mio. til kr. 0,5 mio. Driftskrediten har endnu ikke været benyttet og ventes kun i begrænset omfang at blive benyttet i fremtiden. Forslaget vil ikke medføre stigning i boligafgift og husleje.

Bestyrelsesmedlem Jan Ellegaard Hansen fremlagde forslaget, som ikke gav anledning til spørgsmål fra forsamlingen.

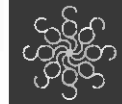
Forslaget blev herefter sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

### Ad 6. Valg af bestyrelse

På valg var formand Hans Jørgen Holbek samt bestyrelsesmedlemmerne Edward Danholt, Peter Smidt og Jan Buntzen. Alle genopstillede og blev genvalgt uden modkandidater. Der var mulighed for valg af to suppleanter, men ingen kandidater meldte sig til de ledige poster.

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	2016
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	2016
Carsten Olsen	Bag Søndermarken 19, 3. th.	Medlem	2016



### Ad 7. Eventuelt

Følgende blev nævnt under eventuelt:

- En deltager gjorde opmærksom på, at der manglede håndtag på lugerne til affaldsskaktene. Andre oplyste hertil, at alle har nøgle til lugerne.
- Flere deltagere omtalte, at internetforbindelsen kommer og går. Bestyrelsen henviste til at kontakte Fiberby-support. Andre oplyste, at problemet kan klares ved skift af router.
- Der blev spurgt til retningslinjer for sammenlægning af lejligheder. Bestyrelsen oplyste hertil, at reglerne findes på foreningens hjemmeside, men at man var bekendt med de problemer, der var i en konkret sag, og bad de berørte om at henvende sig til bestyrelsen ved yderligere problemer. Fremover vil der komme mere konkrete krav til sammenlægninger og mere tilsyn fra bestyrelsens side.
- Der blev spurgt til om der var planer for tørretumlere i vaskeriet. Bestyrelsen mente ikke, der var behov herfor efter den nye ventilation af kælderen. Andre opfordrede til, at man fjerner tøj, når det er tørt. Det blev desuden nævnt, at termostaten hyler på radiatoren i tørrekælderen, hvilket bestyrelsen lovede at tage sig af.
- Der blev omtalt problemer med hylelyd i elevator, justering af dørpumper og en løs altan-side. Bestyrelsen opfordrede til, at man kontakter viceværten om disse og lignende problemer.
- En deltager spurgte til, om opgangene kunne males på fælles arbejdsdage. Bestyrelsen svarede hertil, at man foretrak professionelt arbejde ved sådanne opgaver, men at man kunne forestille sig almindelig oprydning og pasning af haverne ved fælles arbejde.
- Bestyrelsen oplyste om snarlig 1-års gennemgang af tag- og altanreoveringen, og opfordrede til, at man henvender sig til bestyrelsen, hvis man har punkter til gennemgangen.
- En deltager opfordrede til, at man ikke sætter ting til storskrald uden for åbningstiderne.
- Bestyrelsen oplyste, at der p.t. er to lejelejligheder til salg.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

København, den 25. februar 2015

Underskrevet ved digital signatur

**Dirigent og referent:**

Torben Brodthagen

**Bestyrelsen:**

Hans Jørgen Holbek

Jan Buntzen

Jan Ellegaard Hansen

Peter Smidt

Edward Danholt

Carsten Olsen

**Bilag:**

1. Bestyrelsens beretning

Kære andelshavere i A/B Assurandørernes Gaard

Vores andelsboligforening har nu eksisteret i lidt over to år, og der er sket meget i denne periode. Vi har renoveret tag og altaner for kr. 1,5 mio. og investeret i fibernet for over kr. 300.000, så alle ejendommens beboere nu kan få billigt internet og tv. Disse investeringer er sket for egne penge.

Vi har desuden fået flere nye andelshavere via salg af lejligheder, når disse er blevet ledige. Det har været meget nemt at sælge lejlighederne, hvilket viser at vores ejendom har en attraktiv placering, er velholdt og veldrevet. Vi har stadigvæk 25 lejelejligheder, der ventes at kunne bidrage til gældsnedbringelse og renoveringsprojekter over de næste mange år.

Bestyrelsen arbejder hele tiden på at forbedre ejendommen for beboerne og optimere driften. Det seneste år er der blevet investeret i ny belysning i kældrene og indgangspartierne, for at spare på strømmen. Derudover har vi etableret udsugning i tørrerum, for at kunne tørre tøj hurtigere og spare på varmeregnen.

Vi har desuden udskiftet KONE som leverandør af elevatorservice til Bangsbo Elevatorservice, da vi var meget utilfredse med servicen og afregningen. Dette skift har vi været meget tilfredse med, og udgifter i forbindelse med skiftet ventes at blive tjent hurtigt hjem. Vi har bl.a. investeret i nye elevatoralarmer der benytter GSM nettet frem for de dyre fastnettelefoner.

Vi vil over de kommende år fortsætte med forbedre ejendom og udendørsarealerne, så længe det kan holdes indenfor en sund økonomi. Vi ønsker en forbilledlig forening for ejendommens nuværende beboere, men det er også vigtigt at foreningen er sund om 30 år.

Vi har rådført os med foreningens tekniske rådgiver, som foreslår at vi fortsætter de næste 3-5 år med vores nuværende vedligeholdelsesplan fra december 2012, hvorefter vi kan få udfærdiget en ny plan. Det bevirker at vi vil bruge de næste 3-5 år på at konsolidere foreningens økonomi, og spare op til renoveringsprojekter som man vil forvente kommer på en ejendom fra 1940.

Vores ejendom er finansieret af to fastforrentede realkreditlån med afdrag, et F10 lån uden afdrag og et erhvervslån med afdrag. Denne finansiering sikrer at vi ikke bliver påvirket af rentestigninger de næste mange år, og dermed sikrer en stabil drift.

Da det er over to år siden vi købte ejendommen og vores bank vurderer at belåningsværdien er højere end det vi købte ejendommen for, kan vi omlægge erhvervslånet til et mere fordelagtigt realkreditlån, og omlægge noget af nuværende realkreditgæld til en lavere rente.

Som følge af et fordelagtigt kursfald på vores realkreditlån, havde vi sidste år reserveret et beløb på kr. 1,2 mio. til imødegåelse af værdiforringelse. Renten er dog faldet betydeligt siden sidste regnskabsår, hvilket har betydet at kurserne på vores nuværende realkreditlån er steget. Dette betyder at vi må reducere vores andelskrone med et mindre beløb. Bestyrelsen forventer at kunne fastholde andelsværdien på det nuværende leje, og overordnet er rentefaldet godt for foreningens drift, da vi omlægger to af vores nuværende lån til en lavere rente.

Vores overordnede mål er at kunne bevare den acceptable husleje, og holde den nuværende andelskrone mange år fremover.

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

Venlig hilsen

Bestyrelsen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Torben Brodthagen

### dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-922461803407

IP: 89.186.174.109

11-03-2015 kl. 10:59:00 UTC

NEM ID 

## Jan Ellegaard Hansen

### medlem

Serienummer: PID:9802-2002-2-758145943299

IP: 130.228.29.38

11-03-2015 kl. 12:27:12 UTC

NEM ID 

## Jan Buntzen

### medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 185.10.220.119

11-03-2015 kl. 16:12:57 UTC

NEM ID 

## Peter Smidt

### medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-456422383516

IP: 185.10.220.31

17-03-2015 kl. 17:31:35 UTC

NEM ID 

## Hans Jørgen Holbek

### formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-593347017822

IP: 83.91.91.163

22-03-2015 kl. 10:00:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WWEEEM-CKCEF-F4XOE-EQXNE-T6QPY-EUE86

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](mailto: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>