

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

A/B Assurandørernes Gaard  
Ejd.nr.: 1-624  
Dato: 10. januar 2018

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2018, den 10. januar kl. 18.00, 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. Orientering om byggesagen ved teknisk rådgiver Søren Larsen
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Forelæggelse af 5-årigt budget til orientering.
6. Forslag.
  1. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 23 vedr. eksklusion.
7. Valg af bestyrelse.

På valg er formand Hans Jørgen Holbek (genopstiller) og bestyrelsesmedlemmerne Jan Ellegaard Hansen (genopstiller), Asa Jorunn Hauksdottir (genopstiller) og Christopher Mulvad Groot (genopstiller). Desuden kan vælges 1-2 suppleanter.
8. Eventuelt.

Til stede var 29 ud af 60 andelshavere, heraf var 2 repræsenteret ved fuldmagt. Til stede var desuden foreningens administrator Anne Nepper fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og teknisk rådgiver Søren Larsen fra SL Rådgivning 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 foreningens administrator Anne Nepper som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt og omdelt den 20. december 2017 samt beslutningsdygtig. Idet mindre end 2/3 af andelshaverne var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslag om vedtægtsændring dog kun vedtages foreløbigt, og kun såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemte for ændringerne.



## **Ad 2. Orientering om byggesagen ved teknisk rådgiver Søren Larsen**

Teknisk rådgiver Søren Larsen orienterede følgende om foreningens igangværende byggesag vedrørende udskiftning af stigstrengene mv. i ejendommen:

*Det har ikke været muligt, at skifte jordledningerne mellem blokkene på den ellers planlagte måde, idet blokkenes fundament er for hårdt. Som alternativ løsning benyttes i stedet de eksisterende kanaler. Løsningen bliver lidt dyrere, og udskiftningen er samtidig udsat til maj måned 2018, idet udskiftningen kræver, at der lukkes for varmen imens, hvilket ikke er hensigtsmæssigt i vintermånederne. Varmvandsbeholderen vil blive udskiftet ca. samtidig. Der vil i den forbindelse være nogle dage, hvor ejendommen ikke har varmt vand, men alle beboere får besked herom forinden.*

*Vedrørende lejlighederne, så er mange desværre ikke så gode til at rydde væk, så håndværkerne kan komme til. Dette koster penge, så sørg for at være bedre til at rydde og gøre klar til, når håndværkerne kommer og skal i gang. Hvis håndværkerne skal bruge ekstra tid på at rydde, fordi beboeren ikke har sørget for dette, risikerer beboeren at blive pålagt en ekstraregning for rydningen.*

*Arbejderne støver meget, og håndværkerne er blevet bedre til at dække af, MEN det kan ikke undgås at det fortsat støver meget. Beboerne er velkommen til at gå ned og låne plastik til selv at foretage ekstra afdækning, hvis man ønsker det. Der må dog under alle omstændigheder påregnes ekstra rengøring i perioden, hvor arbejderne står på.*

*Vedrørende de lejligheder der har særskilt toilet, der har bestyrelsen besluttet, at alle får varmt vand på toilettet, hvis man ikke allerede har dette. Det betyder, at alle disse lejligheder får ny vask og blandingsbatteri, da det ikke er muligt at installere varmt vand i mange af de eksisterende løsninger. Der er plads i budgettet til dette.*

*Vedrørende beboernes ønsker til egne renoveringer ud over byggesagen, så giver dette lidt problemer og udfordringer i forhold til håndværkernes arbejdsrytme på foreningens byggesag. Derfor er det besluttet, at større renoveringer må vente til håndværkerne er helt færdige i den pågældende opgave. Mindre ting vil dog kunne laves undervejs.*

*Der er skiftet ventiler på varmeanlægget, og i den forbindelse er alt vand tappet af og fyldt på igen. Når jordledninger senere skal udskiftes, vil en del af varmeanlægget igen skulle tappes af. Hertil kommer at flere beboere i forbindelse med eller forlængelse af byggesagen renoverer badeværelser, og i den forbindelse de- og genmonterer radiatorer. Der vil derfor være en del luft i systemet imens byggesagen står på, og muligvis også et par måneder efter den er afsluttet. Den ekstra luft i systemet vil især kunne mærkes i de øverste lejligheder, som opfordres til jævnligt at lufte ud i radiatorerne, når de kan mærke, at varmen svigter.*

*Ellers går det godt med projektet, hvor foreningen holder sig fint inden for budgetrammen. Det er nogle rigtig gode og pæne løsninger og reparationer der bliver lavet i lejlighederne.*

En beboer efterspurgt bestillingsliste til brug for bestilling af individuelle ekstraarbejder/renoveringer.



- Søren Larsen oplyste, at han ville sørge for, at den snarest blev omdelt til alle lejligheder i blokkene nr. 19-23.

### **Ad 3. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og havde følgende ordlyd;

*”Kære andelshavere i Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard*

*Vi er i gang med den mest udfordrende periode i andelsboligforeningens historie. En fuldstændig udskiftning af vores brugsvandrør og faldstammer har krævet meget arbejde fra bestyrelsens side, i form af planlægning, indhentning af tilbud og finansiering, løbende opfølgning med håndværkere og rådgivere, samt dialog med ejendommens beboere.*

*Projektet kræver meget af alle. At have håndværkere gående rundt i ens private lejlighed i en længere periode er meget grænseoverskridende for alle ejendommens beboere, og vi bliver opmærksomme på, hvor afhængige vi alle er af vand og toiletfaciliteter. Derfor er det utroligt vigtigt at vælge de rigtig håndværkere og rådgivere, for at gøre processen så smertefri som muligt.*

*Vi har via andre andelsboligforeninger hørt mange skrækhistorier, om store forsinkelser og kæmpe budgetoverskridelser, ved tilsvarende renoveringer. Vi har indtil nu holdt budgettet og tidsplanen er kun justeret en smule. Bestyrelsen følger ombygning tæt i samarbejde med vores rådgiver, og vi er generelt set godt tilfredse med processen og det udførte arbejde.*

*Med et stort renoveringsprojekt som dette, er det ikke alt der går lige efter planen, hvorfor der kan komme ting som skal tilrettes af håndværkerne. Vi opfordrer alle til at kontakte vores rådgiver Søren Larsen eller skrive til bestyrelsen, hvis der er noget man er utilfreds med, så vi kan finde en løsning på problemet. Bestyrelsen kommunikerer ikke via Facebook og andre sociale medier, da det ofte bliver en ensidet kommunikation, der ikke helt er gennemtænkt. Bestyrelsen ønsker altid en konstruktiv dialog og svarer meget gerne på direkte henvendelser fra alle ejendommens beboere.*

*Andelsboligforeningens økonomiske drift er fortsat rigtig god og med et renoveringsprojekt, som holder sig inden for budgettet, forventer vi ikke at skulle optage mere gæld for at få renoveringen færdiggjort. Den nye valuarvurdering er lidt højere i forhold til året før, så hvis regnskabet godkendes som fremlagt, stiger andelskronen en anelse. Vi ønsker at holde husleje og andelskronen stabil de næste mange år, så det er vigtigt at vi har tilsidesat midler, til mulige fremtidige værdiforringelser og renoveringsprojekter.*

*I det forgangne år har vi solgt tre lejelejligheder, hvilket har givet et godt bidrag til projektet med udskiftning af vandrør og faldstammer. Efter salget har vi fortsat 19 lejelejligheder, som vi forventer, ved fremtidige salg, kan bidrage til gældsnedbringelse og renoveringsprojekter over de næste mange år. Vi har desværre måtte sige farvel til vores erhvervslejer. Vi har valgt at udskyde genudlejning til renoveringen er overstået. Indtægterne fra erhvervslejemålet er begrænset i forhold det samlede budget, så det ændrer ikke på, at vores økonomi er meget sund på trods af den mindre lejeindtægt.*

*I det forgangne år havde vi en fælles oprydning- og rengøringsdag med efterfølgende grillhygge i*



SWE

gården. Og i december hold vi den årlige julesammenkomst med gløgg og æbleskiver. De to arrangementer var igen i år en succes, og vi håber på tilsvarende opbakning det kommende år.

Bestyrelsen forsøger konstant at forbedre driften og at få igangsat de nødvendige renoveringsprojekter til glæde for nuværende og fremtidige beboere. Når den nuværende renovering er overstået vil vi indhente en ny 10-årig renoveringsplan, der vil blive fremlagt på næste generalforsamling. 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”

**Beretningen blev taget til efterretning.**

#### **Ad 4. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2016-2017, og bemærkede at ejendommens værdi i regnskabet var 2,5 mio. kr. højere end sidste år, hvilket skyldtes en stigning i valuarvurderingen.

**Regnskabet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

Herefter blev andelsværdiberegningen fremlagt. Bestyrelsen havde foreslået en stigning i andelskronen fra 10.100 til kr. 10.700 pr. kvadratmeter.

**Andelsværdien på kr. 10.700 pr. kvadratmeter blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

#### **Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Forelæggelse af 5-årigt budget til orientering**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017-2018, som var baseret på uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

5-års budgettet blev alene fremlagt til orientering, men blev ikke gennemgået eller sat til afstemning.

#### **Ad 6. Forslag**

**Forslag 1: Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 23 vedr. eksklusion.**

Bestyrelse foreslår tilføjelse til vedtægternes § 23 vedr. eksklusion. Ændringerne er fremhævet med

*fed og kursiv.*

Nuværende ordlyd:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. 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.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
6. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen (jf. § 13)

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 A. (finder anvendelse hvis nr. 1 er valgt i § 14)”

Foreslået ordlyd:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dettes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler indskud, resterende indskud eller andre skyldige beløb af enhver art, og det skyldige beløb ikke er betalt senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. 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.



3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. Når et medlem i forbindelse med overdragelse af en andel indgår aftaler, der er i strid med lovgivningens og vedtægternes bestemmelser herom, herunder når et medlem betinger sig en højere pris, end den pris, der er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse, i henhold til bestemmelserne herom i vedtægterne og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.
6. Når et medlem gentagne gange overtræder husordenen (jf. § 13)
7. *Når et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.*

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 14 A. (finder anvendelse hvis nr. 1 er valgt i § 14)”

Dirigenten motiverede forslaget og oplyste, at forslaget var stillet efter anbefaling fra administrator.

**Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

### **Ad 7. Valg af bestyrelse**

På valg var formand Hans Jørgen Holbek samt bestyrelsesmedlemmerne Jan Ellegaard Hansen, Asa Jorunn Hauksdottir og Christopher Mulvad Groot, som alle blev genvalgt. Tove Elisabeth Kampmann og Kristine Kate Straszek Ellis blev valgt som suppleanter.

**Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Hans Jørgen Holbek	Formand	2018
Jan Buntzen	Næstformand	2019
Peter Smidt	Medlem	2019
Jan Ellegaard Hansen	Medlem	2020
Asa Jorunn Hauksdottir	Medlem	2020
Christopher Mulvad Groot	Medlem	2020
Tove Elisabeth Kampmann	Suppleant 1	2019
Kristine Kate Straszek Ellis	Suppleant 2	2019

### **Ad 8. Eventuelt**

Følgende blev nævnt under eventuelt:

- En andelshaver spurgte, om der fra bestyrelsens side var planer om at få udført eftersyn på eller opgraderet dørtelefonanlægget.
  - Bestyrelsen oplyste, at de var enige i, at anlægget er gammelt og slidt og trænger



SWE

til et eftersyn og muligvis udskiftning, men at al tiden lige nu går med byggesagen, så det vil først være på bestyrelsens dagsorden, når byggesagen er afsluttet. Peter Smidt oplyste, at han løbende forsøger at vedligeholde dørtelefonlægget.

- En andelshaver spurgte ind til den i sommers omdelte skrivelse vedrørende air bnb.
  - Bestyrelsen oplyste, at den var sendt ud, idet bestyrelsen havde modtaget henvendelser fra beboere der var usikre på, om det var tilladt at korttidsudleje via air bnb. Som foreningens vedtægter er formuleret i dag, er det ikke tilladt.
- En andelshaver spurgte forsamlingen, om andre beboere oplevede langsomt internet.
  - Det var der umiddelbart ingen af de fremmødte andelshavere der gjorde.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.10.

Underskrevet ved digital signatur af:

**Dirigent og referent:**

Anne Nepper

**Bestyrelsen:**

Hans Jørgen Holbek, formand

Jan Buntzen

Jan Ellegaard Hansen

Peter Smidt

Asa Jorunn Hauksdottir

Christopher Mulvad Groot



# 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.”

## Christopher Mulvad Groot

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 89.23.224.35

2018-02-08 08:40:28Z

NEM ID 

## Jan Buntzen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 129.205.143.185

2018-02-08 09:44:42Z

NEM ID 

## Jan Ellegaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9802-2002-2-758145943299

IP: 77.243.33.68

2018-02-08 11:54:05Z

NEM ID 

## Peter Smidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-456422383516

IP: 89.23.224.35

2018-02-08 17:58:53Z

NEM ID 

## Asa Jorunn Hauksdottir

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 89.23.224.35

2018-02-09 09:01:00Z

NEM ID 

## Hans Jørgen Holbek

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-593347017822

IP: 89.23.224.35

2018-02-10 15:51:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DQOYQ-6QUJ3G-BEJ6W-EGDEG-IGXWJ-00MIKM

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>