

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

A/B Assurandørernes Gaard
Ejd.nr.: 1-624
Dato: 29. januar 2019

Referat af ordinær generalforsamling

År 2019, den 29. januar kl. 19.30, 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 10-årig vedligeholdelsesplan til orientering. Vedligeholdelsesplanen kan findes sammen med den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport på <https://assurandorernegaard.dk/> under punktet Dokumenter.
4. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
5. Forelæggelse af nyt nøgleoplysningsskema - Centrale økonomiske nøgleoplysninger.
6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
7. Forslag.
8. Valg af bestyrelse.
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Til stede var 28 ud af 60 andelshavere, heraf var 7 repræsenteret ved fuldmagt. Til stede var desuden foreningens 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.

Vedr. dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent

Næstformand Jan Buntzen 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 den 11. januar 2019 samt beslutningsdygtig.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og havde følgende ordlyd;

”Kære andelshaver

Tak for endnu et godt år i vores andelsboligforening. Det har været et af de mere krævende år som følge af udskiftningen af brugsvandsrør, faldstammer og radiatorventiler samt reovering af centralvarmeanlægget. På trods af gener fra byggestøv, håndværkere samt bad og toilet i gården, så har alle taget det med oprejst pande og projektet er nu veloverstået. Vi havde afsat kr. 9,500,000 til projektet og har brugt kr. 8,400,000, så det er meget tilfredsstillende. Der har været et rigtig godt samarbejde mellem rådgiver, håndværkere, vicevært, bestyrelse og ejendommens beboere på trods af de mange udfordringer i så stort et projekt.

Ejendommens vandtryk var forsat lav i flere lejligheder på trods af de nye vandrør, da Frederiksberg Forsyning holder vandtrykket meget lav for at minimere brud på de centrale vandledninger, så ejendommen har fået installeret trykforøger i kældrene. Foreningen kan nu selv styre vandtrykket.

Vi har i år afholdt en sommerfest og julehygge med stor tilslutning. Disse to arrangementer vil fortsætte de kommende år, da de er hyggelige og giver et godt sammenhold i vores ejendom. Bestyrelsen opfordrer jer alle til bruge disse sociale arrangementer og generalforsamlinger til at komme med jeres ønsker og forslag til forbedring af vores ejendom. I er også meget velkommen til at tage kontakt til de enkelt bestyrelsesmedlemmer eller komme forbi til et af de månedlige bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en ny 10-årig vedligeholdelsesplan fra vores bygningsrådgiver, så vi har et værktøj til at projektere alle de mange reoverings- og vedligeholdelsesopgaver der er på en ejendom fra 1940. Denne plan skal ses som en guide og ikke som en eksakt tidsplan. Bestyrelsen sørger løbende for prioritering af de mange opgaver sammen med vores rådgivere og håndværkere indenfor de økonomiske rammer. Vi har en velholdt ejendom med arkitektonisk charme som vi skal værne om og bevare i god stand.

Økonomien i foreningen er fortsat meget sund og der sker et løbende afdrag af vores realkreditlån. De kommende års reoveringsprojekter finansieres af løbende overskud og salg af lejelejligheder. Vi har fortsat 19 lejelejligheder som er udlejet. Vores nye ejendomsvurdering giver mulighed for at afsætte reserver til reovering mm. samtidig med en mindre stigning i andelskronen.

Vores formand Hans Jørgen Holbæk valgte i starten af 2018 at flytte med sin kone til Fyn, hvorfor der nu skal vælges ny formand. Hans Jørgen har været et stort aktiv for foreningen siden stiftelsen i 2012.

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

*Venlig hilsen
Bestyrelsen”*

En andelshaver roste bestyrelsen for deres store indsats i forbindelse med den velgennemførte

byggesag.

Beretningen blev taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af 10-årig vedligeholdelsesplan til orientering.

Næstformand Jan Buntzen gennemgik overordnet vedligeholdelsesplanen og nævnte bl.a. følgende:

Vedr. Kloakker: Der er lavet tv-inspektion i kloakkerne, som har vist, at det er nødvendigt at udføre reparations- og vedligeholdelsesarbejder af kloakkerne allerede i indeværende år.

Vedr. Elevatorer: Ejendommens elevatorer kører udmærket. Men de er gamle og skal udskiftes på et tidspunkt.

Vedr. Tag: Taget er blevet understrøget for ca. 5 år siden, og har derfor pt. en god vedligeholdelsesmæssig stand. Taget skal dog skiftes på et tidspunkt.

Vedr. Hovedtrapper, telefonanlæg og belysning på trapper: Disse trænger til en opdatering, men grundet forholdene i kloakkerne, er disse pt. vigtigere.

Bestyrelsen har hele tiden med fokus på budgettet, og arbejder så vidt muligt for, at ejendommen er velvedligeholdt uden at boligafgiften skal stige.

En andelshaver spurgte, om der var problemer med rotter i ejendommen. Bestyrelsen svarede, at dette ikke umiddelbart var tilfældet på nuværende tidspunkt, men at det var vigtigt at få styr på kloakkerne, så der ikke opstod problemer.

En andelshaver oplyste, at der er problemer med afskallet maling i en eller flere af opgangene, og om spurgte, om årsagen hertil ville blive undersøgt, inden at opgangene på t tidspunkt skulle males. Dette bekræftede bestyrelsen, og oplyste samtidig, at det var godt at andelshaverne gjorde bestyrelsen opmærksomme på sådanne forhold.

Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2017-2018 og bemærkede, at ejendommens værdi i regnskabet var 9,4 mio. kr. højere end sidste år, hvilket skyldtes en stigning i valuarvurderingen.

Herefter blev andelsværdiberegningen fremlagt. Bestyrelsen havde foreslået en stigning i andelskronen fra 10.700 til kr. 11.600 pr. m².

Både regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi på kr. 11.600 pr. m² blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forelæggelse af nyt nøgleoplysningsskema - Centrale økonomiske nøgleoplysninger

Dirigenten orienterede om indførelse af det nye nøgleoplysningsskema med foreningens centrale økonomiske nøgleoplysninger også kaldet bilag 4 til ”bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger”.

Dirigenten forelagde herefter nøgleoplysningsskemaet for forsamlingen. Der var ingen spørgsmål til skemaet.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018-2019, som var baseret på en uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Vedr. dagsordenens pkt. 7. Forslag

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

Bestyrelse foreslog tilføjelse til vedtægternes § 23 vedr. eksklusion. Ændringerne er fremhævet med *fed og kursiv*. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling og kunne derfor vedtages endeligt på dette års generalforsamling, såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemte herfor.

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)”

Forslaget blev enstemmigt *endeligt* vedtaget.

Et sæt opdaterede vedtægter vil være at finde på foreningens hjemmeside <https://assurandoreernesgaard.dk/> under dokumenter.

Vedr. dagsordenens pkt. 8. Valg af bestyrelse

Tidligere formand Hans Jørgen Holbek var fraflyttet foreningen og dermed udtrådt af bestyrelsen. Der skulle derfor vælges en ny formand for 1 år.

Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Jan Buntzen (næstformand) og Peter Smidt på valg. Begge genopstillede. Endvidere kunne der vælges 1-2 suppleanter.

Bestyrelsen indstillede bestyrelsesmedlem Jan Ellegaard Hansen til posten som ny formand. Jan Ellegaard Hansen blev valgt som formand for 1 år.

Jan Buntzen og Peter Smidt blev begge genvalgt for 2 år.

Ved valg Jan Ellegaard Hansen som formand, skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Tove Elisabeth Kampmann blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Lars Jakob Toftum og Kristine Kate Straszek Ellis blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Jan Ellegaard Hansen	Formand	2020
Jan Buntzen	Næstformand	2021
Peter Smidt	Medlem	2021
Tove Elisabeth Kampmann	Medlem	2020
Asa Jorunn Hauksdottir	Medlem	2020
Christopher Mulvad Groot	Medlem	2020
Lars Jakob Toftum	Suppleant 1	2020
Kristine Kate Straszek Ellis	Suppleant 2	2020

Vedr. dagsordenens pkt. 9. Eventuelt

Følgende blev nævnt under eventuelt:

- En andelshaver spurgte, om man kunne overveje at lave en løsning med overdækning af en del af haven, både for at få et overdækket område til ophold, men også for at lukke lidt af omkring skraldeområdet.
 - Bestyrelsen oplyste, at de havde prioriteret vedligeholdelse af ejendommen frem for forskønnelse, men opfordrede andelshaveren til at arbejde videre med ideen, og eventuelt kigge forbi til et bestyrelsesmøde.
- En andelshaver spurgte, om foreningen havde en rygepolitik, idet vedkommende var generet af røglugt i opgangene.
 - Dirigenten oplyste, at det ikke er tilladt at ryge på ejendommens fællesarealer,

men at beboerne har lov til at ryge i deres lejligheder. Såfremt røgen fra lejlighederne er til gene på fællesarealerne, kan man sende en klage til administrator og/eller bestyrelsen, som herefter vil tage stilling til, om der kan sendes en skrivelse til den beboer, der forårsager røggener på fællesarealer.

- En andelshaver syntes, at det kunne være en god idé at få oprettet ventelister i forbindelse med andelshavernes salg af deres andele, så eksisterende andelshavere bl.a. fik mulighed for at købe en større lejlighed internt i foreningen. I dag er det alene foreningens ledige lejeboliger der udbydes til ventelister, når disse bliver ledige og skal sælges som andelsboliger. Oprettelse af ventelister for andelshavernes salg af deres andele ville kræve en ændring af foreningens vedtægter, og andelshaveren spurgte derfor forsamlingen, om der var interesse for at få ventelister for andelsboligerne også?
 - Flere syntes godt om ideen, men generelt var meningene delte blandt de fremmødte.
 - Bestyrelsen oplyste, at oprettelse af ventelister for andelsboligerne ville medføre en del ekstra arbejde for bestyrelsen. Bestyrelsen ville dog gerne arbejde videre med et forslag til ændring af vedtægterne på dette punkt, hvis der var stemning for ideen blandt andelshaverne, men at det krævede at andelshaverne bidrog med input til en prioritetsrækkefølge, herunder om det skulle være muligt at overdrage til en nærmere bestemt personkreds forud for en venteliste, om der skulle være en ret til sammenlægning forud for eventuel venteliste osv. Hvis man som andelshaver gerne vil arbejde videre med et forslag om ventelister for andelsboligerne, opfordres man til at kontakte bestyrelsen.
 - Bestyrelsen opfordrede samtidig andelshavere, der skulle sælge, og som ikke selv havde fundet en køber, om at skrive ud i foreningens Facebook-gruppe samt evt. kontakte bestyrelsen for muligt interesserede. Der var alene tale om en opfordring.
- En andelshaver spurgte, hvem man skulle kontakte, hvis man ønskede at blive skrevet op på foreningens ventelister til de ledige lejeboliger.
 - Dirigenten oplyste, at man blot skulle kontakte administrator, som står for opskrivning og opdatering af den interne og eksterne venteliste. Det er bestyrelsen der udbyder lejligheder på ventelisten.
- En andelshaver spurgte, om det var muligt at indkøbe en tørretumbler til foreningens vaskekælder.
 - Bestyrelsen oplyste, at der var en del ekstra udgifter forbundet med indkøb af en tørretumbler, både i forhold til anskaffelsen, men også i forhold til driften i form af el og reparationer. Bestyrelsen ville gerne bibeholde, at vaskeriet forbliver gratis, så længe det er muligt. Dog oplyste bestyrelsen, at vaskemaskinerne muligvis skal udskiftes inden for en overskuelig fremtid, og at det derfor kan være relevant at se på mulighederne for at indføre et betalingssystem, når man alligevel skal investere i nye maskiner, og i den forbindelse også se på mulighederne for indkøb af tørretumbler.
- En andelshaver syntes, at det kunne være rart med et udendørs tørrestativ.
- En andelshaver opfordrede til, at alle husker at lukke døren til vaskekælderen helt i og til, at man respekterer hinandens ophængte vasketøj.
- Nogle af andelshaverne oplyste, at de havde oplevet, at der forsvandt tøj fra vaskekælderen.
 - Bestyrelsen opfordrede andelshavere, som har mistet tøj fra vaskekælderen, til at



SWE

meddele det til bestyrelsen.

- Afslutningsvis opfordrede bestyrelsen andelshaverne til at kontakte bestyrelsen i god tid, hvis de havde ønsker til forslag, så man i samråd kunne drøfte og gennemarbejde forslag, som herefter kunne behandles på generalforsamlingen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.10.

Underskrevet ved digital signatur af:

Dirigent og referent:

Anne Nepper

Bestyrelsen:

Jan Ellegaard Hansen, formand

Jan Buntzen

Peter Smidt

Tove Elisabeth Kampmann

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Anne Nepper

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:66460603

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-02-27 10:53:02Z

NEM ID 

Peter Smidt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-456422383516

IP: 188.64.xxx.xxx

2019-02-27 11:00:54Z

NEM ID 

Tove Elisabeth Kampmann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-621563277380

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-02-27 11:48:46Z

NEM ID 

Jan Ellegaard Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9802-2002-2-758145943299

IP: 165.225.xxx.xxx

2019-02-27 14:13:48Z

NEM ID 

Jan Buntzen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-02-28 08:58:31Z

NEM ID 

Asa Jorunn Hauksdottir

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 5.56.xxx.xxx

2019-02-28 12:36:54Z

NEM ID 

Christopher Mulvad Groot

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 130.225.xxx.xxx

2019-03-05 11:43:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LJB3W-FDWW6-YP2JS-J1YE1-A5K3E-6EMW5

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>