

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

A/B Assurandørernes Gaard  
Ejd.nr.: 1-624  
Dato: 28. januar 2020

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2020, den 27. 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 årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Til stede var 30 ud af foreningens 60 andelshavere, heraf var 2 repræsenteret ved fuldmagt. Til stede var desuden Anne-Sofie Nielsen og Michael Tarding fra foreningens administrator 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**

Formand Jan Buntzen bød velkommen og foreslog Michael Tarding som dirigent og Anne-Sofie Nielsen som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 10. januar 2020 samt beslutningsdygtig.

### **Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og havde følgende ordlyd;

*"Årsberetning*

Så gik der endnu et år siden sidste ordinære generalforsamling.

I modsætning til forrige år, må dette år vel betragtes som rimelig roligt for os beboere mht håndværkere, larm og støv.

Men da vi var færdige med det ret voldsomme projekt med udskiftning af faldstammer brugsvandrør mv., syntes vi i bestyrelsen, at det ville være en god ide også at checke vores kloaksystem på ejendommen ved en TV-inspektion. Det var både godt og ondt - for det viste sig, at der var en del problemer med kloaksystemet, således at det blev nødvendigt at forny nogle brønde og kloakledninger til en udgift på ca. 365 tkr. Det gode er så, at vi ikke regner med problemer med vores kloaksystem en pæn årrække frem.

For nogle måneder siden fik vi besked fra ejendommens forsikringsselskab - Alm. Brand, at de ville forhøje den årlige præmie fra 58 tkr. til 84 tkr. samt selvrisikoen fra 3,9 tkr. til 7,7 tkr. Vi søgte derfor i bestyrelsen via vores administrator og Dansk System Assurance at finde et nyst forsikringsselskab. Vi har således skiftet til Købstædernes Forsikring pr. 1/12-2019, og derved fået ændret den årlige præmie til 66.5 tkr. samt ingen general selvrisiko. Desuden er forsikringsbetingelserne på ingen måde blevet ringere.

Også i år holdt vi et sommerarrangement "Høstgilde" i september i haven mellem bygningerne med grillstegt pattegris, fadøl mv. Vi vil godt kalde det en lille succes, selv om vi kæmpede os bravt igennem en god efterårsstorm. I år skal vi nok holde det i august, og interesserede er meget velkomne til at kontakte os, hvis I vil være med til at arrangere festen.

I december holdt vi vores lille julearrangement med gløgg og æbleskiver som sædvanligt også var ganske hyggeligt.

I løbet af året måtte vi desværre sige farvel til 3 bestyrelsesmedlemmer. Vi er således nu 5 i bestyrelsen, og vil derfor meget gerne opfordre nogle andelshavere med lyst til at stille op som suppleanter - gerne nogle med ideer og initiativ til at indgå i bestyrelsens team.

Økonomien i foreningen er fortsat meget sund. Vi har 18 lejemål som med tiden - ved salg - kan bruges til fremtidige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Vi ser frem til endnu et år med bestyrelsesarbejde, som gerne skulle kunne danne grundlag for fortsat at have en god solid andelsboligforening.

Venlig hilsen

Bestyrelsen"

**Beretningen blev taget til efterretning.**

### **Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabet godkendelse**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2018-2019 og bemærkede, at ejendommens værdi i regnskabet var 5,5 mio. kr. højere end sidste år, hvilket skyldtes en stigning i valuarvurderingen.

Posten, løbende vedligeholdelse, var ca. 300.000 kr. højere end budgetteret, hvilket skyldtes det forgående kloakarbejde.

Både regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi på kr. 11.600 pr. m<sup>2</sup> blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som var baseret på en uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag**

##### **Forslag 1: Forslag om tilføjelse af vedtægternes § 11 – Forandringer.**

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 11 - Forandringer. Ændringerne er fremhævet med fed og kursiv.

##### **Nuværende formulering:**

”En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.”

##### **Ny formulering:**

”En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen.

Forandringer, hvortil der kræves myndighedsgodkendelse, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen, senest 3 uger inden den bringes til udførelse.

**Ved forandringer af større omfang, skal andelsboligforeningens rådgivende byggesagkyndige føre tilsyn med arbejdet. Honorar til rådgivende byggesagkyndige betales af andelshaver.**

Iværksættelsen af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller hvor tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.”

En andelshaver spurgte, hvorledes det afgøres om der er tale om forandringer af ”større omfang”. Formanden oplyste at det vil være bestyrelsen der træffer den afgørelse fra gang til gang.

**Forslaget blev foreløbig vedtaget.**

## **Forslag 2: Forslag om tilføjelse af vedtægternes § 12 – Fremleje.**

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 12 - Fremleje. Ændringerne er fremhævet med fed og kursiv.

### **Nuværende formulering:**

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

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 udløbet 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 fremleje forhold.

Enhver andelshaver er dog berettiget til at fremleje andelen tidsbegrænset til følgende personkreds: andelshaverens børn, børnebørn, 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.”

**Ny formulering:**

”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.

***Ved overdragelse af andel internt i foreningen efter den 27. januar 2020 eller senere, bortfalder reglerne i § 12, stk. 1.***

Efter udløbet 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 fremleje forhold.

Enhver andelshaver er dog berettiget til at fremleje andelen tidsubegrænset til følgende personkreds: andelshaverens børn, børnebørn, 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.”

Bestyrelsen begrundede forslaget med et ønske om at præcisere fremleje paragraffen.

Enkelte andelshavere fremførte, at der ikke er mange der lejede deres lejlighed ud pt, og at forslaget derfor var overflødig.

Andre gav udtryk for, at den nuværende fremlejebestemmelse gav mulighed for spekulation.

Dirigenten oplyste at da forslaget var en ændring til vedtægten, krævede en vedtagelse, at mindst 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.

**Forslaget opnåede ikke tilslutning fra 2/3 af de fremmødte, og forslaget var dermed ikke vedtaget.**

### Forslag 3: Forslag vedr. omlægning af foreningens lån

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at omlægge foreningens eksisterende kontantlån og obligationslån til et nyt samlet kontantlån med en løbetid på 30 år, fast rente på 1% og med afdrag.

Omlægningen drejer sig om sammenlægning af følgende fire lån:

- Kontantlån med en obligationsrestgæld på 9.289.241 kr., rente på 2% og en restløbetid på ca. 24, 5 år.
- Kontantlån med en obligationsrestgæld på 4.034.939 kr., rente på 2% og en restløbetid på ca. 25, 2 år.
- Kontantlån med en obligationsrestgæld på 9.424.614 kr., rente på 2% og en restløbetid på ca. 24, 5 år.
- Obligationslån med en restgæld på 5.301.000 kr., rente på 2% og en restløbetid på ca. 27 år. Lånet er afdragsfrit indtil 31. december 2026.

Omlægningen vil betyde, at foreningen begynder at afdrage på yderligere 5,3 mio.kr. af foreningens gæld, samtidig med, at det forventes at foreningen opnår en årlig ydelsesbesparelse på ca. 170.000 kr. Herudover sikrer foreningen sig en fast lav rente på 1% i 30 år.

Bemyndigelsen forudsætter, at omlægningen foretages i samråd med administrator.

**Forslaget blev enstemmigt *endeligt* vedtaget**

### Forslag 4: Forslag vedr. renovering af elevatorer, hovedtrapper og dørtelefonlæg, jf. bilag 2

”Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder. Bestyrelsen vil bestrebe sig på at få arbejderne udført i løbet af år 2020.

Bestyrelsen bemyndiges endvidere til at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning i forbindelse med entrepriserne.

Arbejderne forventes at have en samlet budgetramme på maksimalt **kr. 4.000.000**, jf. vedlagte skrivelse vedr. projekter i 2020, hvor arbejderne ligeledes er uddybet.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af realkreditlån samt opsparede midler. Herudover bemyndiges bestyrelsen til at foretage omlægning af foreningens eksisterende belåning, med henblik på finansiering af arbejderne.

Grundet den store besparelse, som foreningen vil opnå ved omlægning af foreningens eksisterende kontantlån og obligationslån, jf. forslag vedr. omlægning af lån, vil foreningen kunne finansiere de tre renoveringsprojekter udelukkende ved anvendelse af den årlige ydelsesbesparelse, som

foreningen vil opnå ved omlægning af lånene. Det vil derfor sige, at foreningen kan gennemføre renoveringsprojekterne uden at andelshaverne vil skulle stige i boligafgift.”

Formanden gennemgik det udsendte bilag med beskrivelse af projekterne. Bilaget havde følgende ordlyd:

”Bilag 2:

### **Projekter 2020**

Da foreningen for ca. 5 år siden fik lavet altanrenovering, understrykning af tagsten mv. var vi begunstiget af renteutviklingen, som gjorde at vi ved omlægning af div. lån til 2% kunne betale udgiften til projektet uden forhøjelse af boligafgiften.

Nu er situationen på rentemarkedet blevet endnu "bedre" således, at vi ved omlægning af lån fra 2% til 1% kan opnå en så stor ydelsesbesparelse, at der vil være mulighed for at få udført nogle projekter på ejendommen, som vi mener kan være relevante.

### **Projekt 1: Elevatorer**

Vores 6 elevatorer kan i år fejre 80-års fødselsdag. Dette har gennem årene naturligvis bevirket en stor slitage på maskineri mv. med mange reparationer samt servicebesøg til følge. Desuden ofte gener for os beboere, når elevatorerne ikke virker.

Derfor vil vi foreslå, at der iværksættes udskiftning af al elevator-mekanisme, således at det kun er elevator-stole som ikke udskiftes.

En fornyelse af elevatorerne vil give en meget rolig og meget støjsvag kørsel samt lavere energiforbrug.

### **Projekt 2: Hovedtrapper**

Vi synes at hovedtrapperne efterhånden godt kan trænge til at se lidt bedre ud. Derfor har vi fået tilbud på maling af vægge og lofter, istandsættelse af alt træværk herunder opgangsdøre, hoveddøre, elevatordøre samt paneler m.v. Desuden istandsættelse af 10 kælderdøre.

Opgangsdørene eftergås vedr. låse, hængsler mv.

### **Projekt 3: Dørtelefonanlæg**

Udskiftning af hele anlægges på alle 6 opgange til nyt VIDEX-anlæg med svar i lejlighederne UDEN telefonrør - herunder nye kabler til alle lejlighederne.

Der er afsat 4,0 mio. kr. til **ALLE 3** projekter incl. diverse omkostninger - som tillæg til omlægning af eksisterende lån.

Dette kan ud fra foreliggende beregninger lade sig gøre uden forhøjelse af boligafgiften.

Såfremt der er stemning for disse projekter med tilsvarende omlægning af lån, skal det godkendes ved afstemning på generalforsamlingen.

Underskrevet Bestyrelsen”

En andelshaver spurgte til hovedtrappernes udtryk og afgørelsen af opgangenes farver. Bestyrelsen nævner at der evt. kan laves farveprøver som der efterfølgende kan stemmes om.

Der bliver også spurgt til dørtelefon anlægget, - anlægget bliver ikke koblet op på privat telefoner.

Forslaget blev enstemmigt *endeligt* vedtaget

### **Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af bestyrelse**

Iht. vedtægternes § 29, stk. 1 – Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Konstitueret Formand Jan Buntzen er på valg og stiller op til formandsposten.  
Jan Buntzen blev valgt som formand for 1 år.

Konstitueret næstformand Asa Jorunn Hauksdottir er på valg og villig til genvalg. Asa Jorunn Hauksdottir blev genvalgt som næstformand for 2 år.

Derudover er bestyrelsesmedlemmerne Kristine Ellis, Christopher Mulvad Groot og Lars Toftum på valg og villig til genvalg. Kristine Ellis, Christopher Mulvad Groot og Lars Toftum blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ida Deepa Sander og Louise E. Øllegaard blev valgt som suppleanter for 1 år.

#### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Jan Buntzen	Formand	2021
Asa Jorunn Hauksdottir	Næstformand	2022
Christopher Mulvad Groot	Medlem	2022
Lars Jakob Toftum	Medlem	2022
Kristine Ellis	Medlem	2022
Ida Deepa Sander	Suppleant 1	2021
Louise E. Øllegaard	Suppleant 2	2021

### **Vedr. dagsordenens pkt. 7. Eventuelt**

Følgende blev nævnt under eventuelt:

- En andelshaver spurgte til fugtskjolder.
  - Bestyrelsen har fået flere henvendelser vedr. fugtskjolder og har fået en ingeniør til at kigge på problemet. Der er kuldebroer i karnappen og det er vigtigt at lufte godt ud.
- En andelshaver spurgte til interessen for et gæsteværelse.
  - Bestyrelsen ville undersøge om foreningen har lokaler der kan bruges, men tvivler da lokalerne er kælderlokaler, hvor der som udgangspunkt ikke må overnattes.
- En andelshaver ville høre, om der havde været flere drøftelser vedr. haven, og ideen om en ”have-arbejdsgruppe” blev luftet.



Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20:50.

Underskrevet ved digital signatur af:

**Dirigent, referent og bestyrelse**

# 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-Sofie Nielsen

### Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-571849310838

IP: 89.186.xxx.xxx

2020-01-30 08:54:08Z

NEM ID 

## Jan Buntzen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-30 09:01:56Z

NEM ID 

## Lars Jacob Toftum

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-879550604120

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-01-30 09:54:18Z

NEM ID 

## Asa Jorunn Hauksdottir

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 5.56.xxx.xxx

2020-01-30 11:32:57Z

NEM ID 

## Kristine Kate Straszek Ellis

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-679808571726

IP: 130.226.xxx.xxx

2020-01-31 12:28:40Z

NEM ID 

## Michael Tarding

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 89.186.xxx.xxx

2020-01-31 13:28:42Z

NEM ID 

## Christopher Mulvad Groot

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-02-01 11:47:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E03M5-G1IC-XTD05-TK4XN-BX5E2-AX7BE

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 tidsstempelt 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>