

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

København, den 28. januar 2021  
Ejd. nr.: 1-624

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

---

Onsdag den 27. januar 2021, afholdtes en lukket nød-generalforsamling i AB Assurandørernes Gaard, indkaldelsen blev, dels fremsendt til de andelshavere som er tilgået e-Boks via SWE og dels omdelt af formanden, den 12. januar 2021. Generalforsamling blev afholdt på basis af brevstemmer, hvor følgende punkter fra dagsordenen i indkaldelsen blev behandlet:

2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2019/2020  
herunder godkendelse af ændret andelskrone fra 11.600,0000 kr. pr m2 til 12.711,1155 kr. pr. m2.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2020/2021.
5. Forslag – Forslag stillet af bestyrelsen.
  - 1: Forslag om tilføjelse af vedtægternes § 11, forandringer – til endelig vedtagelse.
  - 2: Forslag om tilføjelse af vedtægters § 16, vurdering af andel, - Tilføjelse af El-syn.
6. Valg af bestyrelse:  
Jan Buntzen – Formand på valg, modtog genvalg.  
Ledig bestyrelsespost - Ida Deepa Sander opstillede.

Da bestyrelsen ønskede at efterleve myndighedernes anvisninger i forhold til større forsamlinger for at mindske risiko for smitte og for at blive alvorlig syg af COVID-19 (Corona-virus), kunne generalforsamlingen ikke gennemføres på normal vis.

Andelshaverne mailede deres brevstemme direkte til administrator Amer Camović fra Sven Westergaards Ejendomsadministrationen A/S, eller afleverede brevstemmer til ejendommens viceværtspostkasse.

Administrator modtog 35 brevstemmer af 61 mulige. Dermed er quorum kravet om mindst 1/5 tilslutning opfyldt.

Dagsordenens punkt 3, 4 og 6 vedtages med simpelt flertal.

Dagsordens punkt 5.1 som blev foreløbig vedtaget ved ordinær generalforsamling afholdt den 27. januar 2020, kan vedtages med 2/3 dele af de indkommende stemmer.

Dagsordens punkt 5.2 kræver jf. vedtægters §26 mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Da 2/3 af medlemmerne ikke er repræsenteret, kan forslaget dermed ikke endeligt besluttes og kræver indkaldelse til ny generalforsamling hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for endelig vedtagelse.

## **Dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning:**

Bestyrelsens beretning blev omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

### **” Årsberetning 2019-2020**

Kære andelshavere

Så gik der et år mere siden foreningens sidste ordinære generalforsamling. Men sikken et år, hvor stort set det meste af 2020 har stået i coronaens tegn - og fortsat gør det! Derfor har bestyrelsen sammen med vores administrator besluttet at holde generalforsamling på denne lidt specielle måde, hvor der kun bliver mulighed for at brevstemme jf. dagsordenen på indkaldelsen, uden mulighed for mundtlig fremlæggelse og evt. debat.

Heldigvis nåede vi at holde sidste generalforsamling inden coronaen lagde sin klamme hånd på muligheden for at kunne samles i større forsamlinger. Det blev således på generalforsamlingen besluttet at give bestyrelsen bemyndigelse til at igangsætte div. projekter under forudsætning af, at vi kunne indfri div. lån og erstatte disse med et nyt lån med provenu på 4 mio.kr. til projekterne, uden at det ville påvirke fremtidig boligafgift/husleje.

Lånet blev bevilget i Nykredit med en fastkursaftale til udbetaling pr. 31/3-2020. Bestyrelsen kunne herefter gå i gang med at indhente endelige tilbud til vores 3 projekter vedr. elevatorer, hovedtrapper og dørtelefonanlæg.

Dørtelefon-installationen blev det første som kom i gang. Hertil kom fornyelse af kabler til trappebelysning - desuden automatisk tænding af belysning på loftsetagen. Det blev foreningens egen el-installatør som stod for opgaven, da firmaet kom med et godt tilbud og rent praktisk kender ejendommen i forvejen.

Til projektet vedr. renovering af hovedtrapperne blev der indhentet tilbud med ret stor prisforskel. Ud fra anbefaling fra foreningens rådgivende ingeniør Thomas Eriksen (Byens Byggerådgivning) valgte vi malerfirmaet Jesper Zacho til malerentreprisen. Forinden at malerarbejdet kunne igangsættes, blev der foretaget prøver på maleroverflader vedr. vedhæftning af ny maling mv. Desuden havde vi besøg af rådgiver ifm. farvevalg på vægge og lofter. Den grålige farve blev anbefalet som bedste mulighed, hvorefter forskellige farvenuancer blev malet som prøver til bedømmelse af beboere. Alle vægge og trappeloft er efter spartling, afslibning mv. malet 2 gange. Træværk er matslebet og lakeret 2 gange. Malerarbejdet er gået planmæssigt, dog med få ugers forsinkelse.



SWE

Bestyrelsen havde indhentet forskellige bud på elevatorentreprisen. Men da det ikke lige frem er elevatorer, som er bestyrelsens bedste kompetence, fik vi en specialist på dette område, ingeniør Michael Hansen fra Elevatorrådgivningsfirma Tyréns, til at rådgive os. Resultatet faldt på City Elevator, som tilfældigvis også er det firma som i forvejen har service og reparation på vores elevatorer. Elevatorspil, kabler, elektronik til styring af elevator, display, sikkerhedslystæppe mv er fornyet. Desuden blev der plads i budgettet til også at forny kabinerne indvendigt. Her blev der opsat vægbeklædning af mahogni-finérplader, nyt loft med lysarmatur

m/LED belysning, spejl samt nyt linoleumsgulv. Desværre kunne vi se at beklædningen hurtigt blev beskadiget, således, at vi valgte at montere lister til beskyttelse af væggene. Elevatordørene fik monteret nye sikkerhedsglas samt nye dørpumper og hængsler. Alt arbejdet er foregået helt planmæssigt.

Bygningerne har nogle store flotte indgangspartier, men også nogle ret tunge døre. Derfor var det oplagt, da der stadig var plads i budgettet at få etableret automatisk døråbning. Vi fik tilbud fra 2 låsesmede, hvor vi valgte det billigste tilbud fra firmaet A/H Låsemontage ApS, som vi synes har udført et godt stykke arbejde. Dørene har sikkerhedssensorer på begge sider af døren, så man undgår at komme i klemme, hvis man står i vejen når døren lukker eller åbnes.

Den indvendige side af elevatordørene var svære at få til at se pæne ud, så her har vi besluttet at male dem i den mørkegrå farve, svarende til farven under gelænderet. Der er lavet en prøve i nr. 17, stuen og arbejdet udføres løbende de første måneder af året.

For lang tid siden havde bestyrelsen fået en henvendelse fra et administrationsfirma, som engang har administreret ejendommen. Her havde man ryddet op i arkiverne og fundet nogle arkitekttegninger fra 1939 på vores ejendom. Vi blev spurgt om vi var interesseret i at få disse - hvilket vi naturligvis var. 6 forskellige af disse tegninger har vi således kopieret over på metalplader, som opslagstavle i hver opgang med magnetisk fastgørelse af opslag.

Samtlige projekter synes vi er udført til fuld tilfredshed med et godt resultat, som vi håber I også er enige i.

Budgettet på de 4 mio.kr. er overholdt til de udførte projekter, kun enkelte udgifter er overført fra vedligeholdelseskontoen.

P.ga. corona-krisen måtte vi naturligvis også aflyse div. sommer- og julearrangement.

Vedr. regnskab 2019/2020 har bestyrelsen ikke specielle kommentarer. Regnskabet opgøres pr. 30/9-20, hvor projektet var i gang, men da de 4 mio.kr. til projekterne indgår i et selvstændigt driftsbudget har det ikke indvirkning på regnskabet i den sidste ende. Vi fik udført valuarvurdering i juni måned 2020, for at sikre os muligheden for en evt. fastfrysning af værdien såfremt der skulle opstå påvirkning af fremtidig ejendomsværdifald p.ga. mulig "Blackstone effekt". Der er sidste år solgt 1 stk. 1-værelses lejlighed, hvilket har givet en tilgang på ca. 580 tkr.

Vedr. budget 2020/2021 skal nævnes, at vi forventer snarest at få udskiftet de 2 varmevekslere i tilknytning til fjernvarmen. Den ene varmeveksler er "stået af" for flere måneder siden og står til udskiftning. Da begge varmevekslere er monteret på samme tidspunkt, ved vi heller ikke hvor længe den anden vil holde. Derfor udskiftes de begge nu, hvor udgiften på ca. 100 tkr. tages fra vedligeholdelseskontoen. Vedr. forslag om tilføjelse af vedtægt §16: En stor del af ejendommens elinstallationer, og dermed



SWE

lejlighedernes elinstallationer, er 80 år gamle med stofledninger og nedslidte kontakter mv. Derfor foreslår bestyrelsen, at der afholdes el-syn når en lejlighed sælges. El-synet foretages af ejendommens autoriserede el-installatør, som udfærdiger en erklæring om elinstallationernes tilstand. Erklæring betales af sælger. Udgifter til fornyelse af div. elinstallationer betales ligeledes af sælger, men kan tillægges salgsprisen, da den indgår som værdiforøgelse af lejligheden.

Det kommende år inden næste ordinære generalforsamling regner vi ikke med at der skal komme de store udfordringer for vores forening. Men vi vil da gerne opfordre jer med ideer og initiativer for at gøre vores andeboligforening så attraktiv og inspirerende som muligt at bo i. Vi vil fra bestyrelsens side gøre hvad vi kan for at opnå dette.

De bedste hilsner

Bestyrelsen”

### **Dagsordens pkt. 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab for 2019/2020 herunder vedtagelse af ny andelskrone kr. 12.711,1155 pr. m2:**

Årsregnskab 2019/2020 samt centrale økonomiske nøgleoplysninger blev uddelt sammen indkaldelsen. I vedlagt brevstemme blev der særskilt spurgt til godkendelse af årsregnskabet 2019/2020 og godkendelse af bestyrelsens foreslåede andelskrone på kr. 12.711,1155 pr. m2.

Stemmefordeling til godkendelse af årsregnskab:

34 Stemte ja – 1 stemte nej- 0 stemte blankt.

Stemmefordeling til vedtagelse af bestyrelsens foreslåede andelskrone kr. 12.711,1155 pr. m2:

35 Stemte ja- 0 stemte nej- 0 stemte blankt.

*Dermed blev årsregnskabet og ny andelskrone på kr. 12.711,1155 pr. m2 vedtaget.*

### **Dagsordens pkt.4. Godkendelse af budget for 2020/2021:**

Stemmefordeling til godkendelse af budget 2020/2021.

*Samtlige 35 repræsenterede stemte for godkendelse.*

### **Dagsordens pkt. 5 Forslag:**

#### **Forslag 5.1, til endeligvedtagelse af vedtægters § 11, forandringer:**

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 11 – Forandringer til endelig vedtagelse. Punktet blev behandlet ved ordinær generalforsamling afholdt den 27. januar 2020. Da der ikke var 2/3- dele fremmødt kunne forslaget ikke endelig vedtages. Endelig vedtagelse kræver 2/3 stemmer for. 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.”

Stemmefordeling til endelig vedtagelse af vedtægters § 11, forandringer:

32 Stemte for – 3 stemte imod – 0 stemte blankt.

***Ændringen af vedtægters § 11, forandringer blev endeligt vedtaget.***

## Forslag 5.2, tilføjelse af vedtægternes § 16 – Vurdering af andel.

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 16 – Vurdering af andel. Bestyrelsens ændringer er fremhævet med *fed og kursiv*.

### ”§ 16

Vurdering af andel:

*Sælger skal inden overdragelse igangsættes fremlægge erklæring fra en autoriseret el-installatør, anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens elinstallationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens el-installationer, der foretages af en autoriseret el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).*

Såfremt sælgeren påberåber sig forbedringer, der skal indgå i salgsprisen, eller hvis bestyrelsen vurderer at andelslejlighedens vedligeholdelsestilstand påkræver det, anviser bestyrelsen en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelse eller beløb til lovliggørelse af installationer. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold.

Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen til at deltage. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.”

Stemmefordeling til tilføjelse af vedtægters § 16, Vurdering af andel:

30 Stemte for – 3 stemte imod – 2 stemte blankt.

*Ændringen af vedtægters § 16, Vurdering af andel blev foreløbig vedtaget. Endelig vedtagelse kan ske ved kommende generalforsamling med 2/3 af de repræsenterede stemmer for.*

### **Dagsordens pkt. 6, valg af bestyrelse:**

Iht. vedtægternes § 29, stk. 1 – består bestyrelsen af en formand og yderligere 2-6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Siddende Formand Jan Buntzen er på genvalg og stiller op til formandsposten. Jan Buntzen blev genvalgt som formand for 1 år uden modkandidater.

Kristine Ellis er udtrådt af bestyrelsen i sommer 2020. Ida Deepa Sander stillede op til bestyrelsesposten uden modkandidater og blev dermed valgt ind for 2 år.

Der var to ledige suppleantposter for 1-årige periode. Sofie Fogtmann og Susan Randall tilkendegav skriftligt deres ønske om de to ledige suppleantposter. Der var ikke modkandidater og begge blev valgt ind som suppleanter.

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

<b>Navn</b>	<b>Post</b>	<b>På valg</b>
Jan Buntzen	Formand	2022
Asa Jorunn Hauksdottir	Næstformand	2022
Christopher Mulvad Groot	Medlem	2022
Lars Jakob Toftum	Medlem	2022
Ida Deepa Sander	Medlem	2023
Sofie Fogtmann	Suppleant 1	2022
Susan Randall	Suppleant 2	2022

Der var ikke flere punkter til behandling.

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Amer Camovic

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:21760857

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-02-04 14:43:36Z

NEM ID 

## Jan Buntzen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-02-04 14:49:13Z

NEM ID 

## Asa Jorunn Hauksdottir

### Næstformand

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-04 15:31:27Z

NEM ID 

## Lars Jacob Toftum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-879550604120

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-04 16:00:32Z

NEM ID 

## Ida Deepa Sander

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-955419143751

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-05 14:38:55Z

NEM ID 

## Christopher Mulvad Groot

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-02-06 13:32:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7GU13-1EEAE-6J35K-55F14-ZZENF-M3AE

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>