

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K
København den 9. januar 2018

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I AB KURLAND

År 2018, tirsdag den 9. januar kl. 18.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Kurland.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på "loftet" Øresundsvej 4, 2300 København S, var omdelt til medlemmerne 22. december 2017.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag
 - **Forslag 1a:** Forslag om Byggesag vedrørende udskiftning af vinduer samt komplet omfugning af facader, isolering af gavl m.m.
 - **Forslag 1b:** Forslag om Byggesag vedrørende udskiftning af vinduer, partiel reparationer af fuger m.m.
 - **Forslag 2:** Forslag om endelig vedtagelse af ny § 33. Forslaget er vedlagt i sin helhed.
 - **Forslag 3:** Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 29 – udvidelse af bestyrelsen. Forslaget er vedlagt i sin helhed.
 - **Forslag 4:** Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 14 – søskenderegulering. Forslaget er vedlagt i sin helhed.
 - **Forslag 5:** Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 12 – fremleje. Forslaget er vedlagt i sin helhed.
 - **Forslag 6:** Forslag om, at bestyrelsen får bemyndigelse til at opsigge nuværende administrator og indgå aftale med ny administrator.
3. Eventuelt.

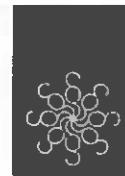
Vedr. dagsordenen pkt. 1 – Valg af dirigent og referent:

Formand Laura Mouritsen Jensen bød generalforsamlingen velkommen og præsenterede John Larsen fra Gaihede samt Kim Hansen, Laura Knabe og Mia Sloth Jensen alle fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S som også deltog i generalforsamling.

Formanden foreslog Kim Hansen som dirigent og Mia Sloth Jensen som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

56 ud af foreningens 138 medlemmer var repræsenteret, heraf 11 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig på alle dagsordenens punkter. Dirigenten meddelte at forslagene omkring ændringer af vedtægterne, var foreløbigt vedtaget på den ordinære



generalforsamling og såfremt 2/3 af de repræsenterede på generalforsamlingen stemte for kunne forslagene endeligt vedtages.

Nærværende referat er ikke er ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag:

Forslag 1a:

Forslag om Byggesag vedrørende udskiftning af vinduer samt komplet omfugning af facader, isolering af gavl m.m.

John Larsen fra Gaihede præsenterede både forslag 1a med en budgettramme på kr. 41.262.109 og forslag 1b med en budgettramme på kr. 24.143.359, samt gennemgik de forskellige poster i begge budgetter, som var udsendt til andelshaverne med indkaldelsen.

En andelshaver spurgte om vinduerne er anderledes end dem der er på ejendommen nu?

John Larsen svarede, at vinduernes endelige udseende ikke er aftalt nærmere med bestyrelsen, da man først vil gå i detaljer med projektet, hvis byggeprojektet bliver vedtaget på generalforsamlingen.

En andelshaver spurgte om vinduerne kommer til at åbne indad eller udad?

John Larsen svarede, at dette ikke er aftalt med bestyrelsen endnu.

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive afholdt et beboermøde hvis byggeprojektet bliver vedtaget, hvor man vil fremlægge forskellige forslag til vinduer.

En andelshaver spurgte om der vil blive isoleret omkring vinduerne, når disse udskiftes?

John Larsen svarede, at der vil blive isoleret omkring vinduerne.

En andelshaver spurgte til, hvorfor der i det udsendte materiale fremgik, at man skulle indhente naboejendommens tilladelse til byggeprojektet?

John Larsen forklarede, at det var en helgardering for foreningen, da der ikke er lavet en forudgående undersøgelse om hvorvidt byggeprojektet vil få betydning for naboejendommens matrikel, herunder evt. isolering eller opbevaring af materiale.

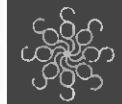
John Larsen oplyste, at der vil blive monteret frisk lufts ventiler på de nye vinduer.

En andelshaver spurgte hvorfor der var afsat penge af til udskiftning af gitre på kældervinduerne?

John Larsen svarede, at da der vil blive lavet nye vinduer er man nød til at udskifte gitrene da de nuværende gitre er monteret på de gamle vinduer, og ikke vil kunne passe på de nye vinduer.

Da der ikke var flere spørgsmål til John Larsen, præsenterede Laura Knabe projekternes finansieringsplaner og forklarede hvorfor der på generalforsamlingen var uddelt et nyt budgetforslag for forslag 1a.

Laura Knabe gennemgik de forskellige muligheder andelshaverne havde for finansiering af både forslag 1a og forslag 1b.



SWE

En andelshaver spurgte om det var korrekt forstået at der var to finansierings muligheder for forslag 1a og én finansierings mulighed for forslag 1b?

Laura Knabe svarede, at det var korrekt forstået.

En andelshaver spurgte om der var kigget på de nuværende lån og en evt. refinansiering af disse?

Laura Knabe svarede, at man havde kigget på de nuværende lån og at man vil kunne kigge på dem igen når byggeprojektet er færdigt og man skal omdanne byggekreditten til det endelige realkreditlån.

En andelshaver spurgte, hvor langtid byggesagen ville tage?

John Larsen svarede, at hvis foreningen valgte at vedtage forslag 1a ville byggesagen tagen imellem 1 - 2 år og hvis foreningen valgte at vedtage forslag 1b ville byggesagen tage imellem 1 – 1,5 år.

Da der ikke var flere spørgsmål satte dirigenten forslaget vedrørende udskiftning af vinduer samt komplet omfugning af facader, isolering og gavl m.m. med en budgetramme på kr. 41.262.109 til afstemning.

Forslaget faldt med 48 stemmer imod, 7 stemmer for og 1 blank stemme.

Forslag 1b:

Forslag om Byggesag vedrørende udskiftning af vinduer, partiel reparationer af fuger m.m.

Forslaget blev drøftet under forslag 1a hvor alle spørgsmål blev besvaret og dirigenten satte derfor forslaget med en budgetramme på kr. 24.143.359 til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 56 stemmer for og 1 stemme imod.

Forslag 2:

Forslag om endelig vedtagelse af ny § 33, således at nuværende § 33-36 ændres til §§ 34-37.

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af forslag om ny § 33 der var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28. september 2017.

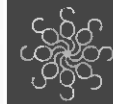
Ny § 33:

§ 33. Kommunikation

stk. 1.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. digitalt, fremlagt via foreningens og/eller administrators hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

stk. 2.



GIVE

Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse gyldig e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne. Såfremt andelshaver skriftligt har meddelt bestyrelsen og administrator, at vedkommende ønsker at modtage korrespondance pr. post er foreningen og administrator berettiget til at opkræve gebyr for dækning af porto, kopiering og ekspedition.

stk. 3.

Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

stk. 4.

Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

stk. 5.

Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelse m.v. med almindelig post.

Da der ikke var nogen spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt og var herefter *endeligt* vedtaget.

Forslag 3:

Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 29 – udvidelse af bestyrelsen.

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 29, der var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28. september 2017.

Ændringer fremgår af *fed* tekst.

Nuværende formulering:

Bestyrelsen består af 5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, 2 bestyrelsesmedlemmer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

Foreslås ændret til:

Bestyrelsen består af 5-7 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand, 2 bestyrelsesmedlemmer og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1-3 suppleanter.

En andelshaver spurgte hvorfor bestyrelsen skal udvides og hvad dette vil koste foreningen? Formand Laura Mouritsen Jensen svarede, at dette ikke ville have en økonomisk indflydelse, at blive flere bestyrelsesmedlemmer, det nuværende honorar vil blot blive uddelt på flere medlemmer. Formanden oplyste også, at grunden til bestyrelsen havde indstillet dette forslag, er at det ville lette bestyrelsen opgaver hvis der var flere hænder til dette.

Da der ikke var flere spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev godkendt med 55 stemmer for og 1 stemme imod, forslaget var herefter endeligt vedtaget.

Forslag 4:

Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 14 – søskenderegul.

Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 14, der var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28. september 2017.

Ændringer fremgår af *fed* tekst.

Nuværende formulering:

*Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.
Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, søskende, ved bytning, ved afståelse af erhverv eller til en person, der mindst i 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.*

Foreslås ændret til:

*Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.
Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, søskende, som har samme mor eller far som andelshaveren, ved bytning, ved afståelse af erhverv eller til en person, der mindst i 1 år før overdragelsen har haft fælles husstand med andelshaveren.*

Da der ikke var nogen spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev godkendt med 55 stemmer for og 1 blank stemme, forslaget var herefter endeligt vedtaget.

Forslag 5:

Forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 12 – fremleje.



Bestyrelsen stillede forslag om endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 12, der var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 28. september 2017.

Ændringer fremgår af *fed* tekst.

Nuværende formulering:

En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Det er dog tilladt, at børn eller forældre der har købt en andelslejlighed efter § 3, stk. 1 kan fremleje lejligheden til deres børn eller forældre. Der kan kun opnås tilladelse til fremleje, såfremt andelshaver har beboet lejligheden i minimum 1 år inden fremlejeperiodens start. Bestyrelsen kan kun give tilladelse til fremleje uden andelshavers dokumenterede fravær i indtil 1 år, dog forudsat at andelshaver har beboet lejligheden i minimum 1 år.

Foreslås ændret til:

*En andelshaver kan helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse. Det er dog tilladt, at børn eller forældre der har købt en andelslejlighed efter § 3, stk. 1 kan fremleje lejligheden til deres børn eller forældre. Der kan kun opnås tilladelse til fremleje, såfremt andelshaver har beboet lejligheden i minimum 1 år inden fremlejeperiodens start. **Efter fremlejeperiodens udløb skal andelshaver på ny bebo lejligheden i minimum 1 år, før der kan gives fornyet tilladelse til fremleje.** Bestyrelsen kan kun give tilladelse til fremleje uden andelshavers dokumenterede fravær i indtil 1 år, dog forudsat at andelshaver har beboet lejligheden i minimum 1 år.*

Da der ikke var nogen spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev godkendt med 42 stemmer for, 8 stemme imod og 6 blanke stemmer, forslaget var herefter *endeligt* vedtaget.

Forslag 6:

Forslag om, at bestyrelsen får bemyndigelse til at opsigte nuværende administrator og indgå aftale med ny administrator.

Dirigenten præsenterede forslaget, repræsentanterne for Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S forlod herefter lokalet, så generalforsamlingen kunne drøfte forslaget.

Formand Laura Mouritsen Jensen forklarede baggrunden for, at bestyrelsen havde valgt at fremsætte dette forslag.

Formanden forklarede, at der kunne opnås besparelse ved at skifte, samt at bestyrelsesarbejdet ville lattes.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen kender SWE andre steder fra?

Bestyrelsen redegjorde for processen, herunder den dialog som også havde været med CEJ administration.

En andelshaver spurgte om der var nogen besparelse ved at skifte administrator?

Bestyrelsen oplyste at foreningen ville kunne opnå en besparelse på byggesags administration på ca. 0,5 % samt at der ville kunne spares ca. 30.000 om året på administration.

En andelshaver spurgte om der var ekstra omkostninger forbundet med at administrator skifte?

Bestyrelsen oplyste, at de er indeholdt i bemyndigelsen fra den ordinære generalforsamling d. 28. september 2017.

Da der ikke var flere spørgsmål satte formanden Laura Mouritsen Jensen forslaget til afstemning.

Forslaget blev godkendt med 49 stemmer for, 4 stemme imod og 3 blanke stemmer, forslaget var herefter vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 3 - Eventuelt:

En andelshaver spurgte, om hvis der skulle laves ændringer i husordenen, om det skulle vedtages på en generalforsamling?

Formanden Laura Mouritsen Jensen forklarede, at ændringer skal op som forslag på generalforsamlingen, og at bestyrelsen er i gang med at kigge på husordenen.

Bestyrelsen opfordrede samtidig andelshaverne til, at kontakte bestyrelsen hvis de havde nogle forslag til ændring af husorden.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:15.

Underskrevet digitalt

Kim Hansen, dirigent.

Bestyrelsen:

Laura Mouritsen Jensen – formand

Jakob Kristoffersen

Rune Møller Thomsen

Casper Larsen

Line Danneborg

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.”

Line Ingerslev Danneborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-351600890646

IP: 87.49.146.210

2018-02-19 15:01:08Z

NEM ID 

Rune Møller Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-621630745776

IP: 79.142.224.219

2018-02-20 20:32:49Z

NEM ID 

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863098188436

IP: 79.142.224.214

2018-02-21 16:46:06Z

NEM ID 

Laura Mouritsen Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-297091181885

IP: 79.142.224.222

2018-02-26 16:01:48Z

NEM ID 

Jakob Biehl Kristoffersen

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-016406370822

IP: 79.142.224.222

2018-02-26 16:35:51Z

NEM ID 

Kim Sang Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

2018-03-19 08:25:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LEXNQ-ZYXQS-XJ2NZ-0VWEX-1YDPT-M87UO

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>