

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K
København den 23.04.2019

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I AB KURLAND

Tirsdag den 23. april 2019, afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i A/B Kurland.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt på "loftet" Øresundsvej 4, 2300 København S, var omdelt til medlemmerne 1. april 2019.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag – Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af altaner på foreningens ejendom

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

Bestyrelsen bød generalforsamlingen velkommen og præsenterede René Holmbergius Anias og Cecilie Lindberg Nielsen begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S som også deltog i generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog René Anias som dirigent og Cecilie Lindberg Nielsen som referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

72 ud af foreningens 139 medlemmer var repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt den 1. april og beslutningsdygtig. Dirigenten meddelte at forslaget kræver 2/3 af foreningens medlemmer skulle være fremmødt og 2/3 af de repræsenterede på generalforsamlingen stemte for kunne forslagene endeligt vedtages. Referenten konstaterede at der ikke var fremmødt nok, og forslaget kunne derfor ikke endeligt vedtaget, men kun foreløbigt.

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

Vedr. dagsordenens pkt. 2 – Forslag:

Dirigenten lagde ud med at forklare, at denne generalforsamling blev afholdt i forbindelse med det beboermøde som foreningen tidligere havde afholdt omkring altaner. Dirigenten gjorde det klart for forsamlingen, at forslaget i dag ikke omhandlede hvorvidt man selv ønskede en altan, men blot en accept af, at der måtte komme altaner på foreningen. Hvis man derfor ikke selv

ønskede en altan, men ikke havde noget imod andre fik muligheden, ville man ikke blive pålagt en altan selvom man stemte ja.

Priserne på altanerne var omdelt på bordene til andelshaverne, og blev derfor ikke gennemgået yderligere.

Bestyrelsens forslag gik på at ændrer foreningens vedtægters § 10, stk. 3, så man ville få mulighed for at etablere altaner på foreningens ejendom.

”I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et "altantillæg". Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid.

Tillægget halveres herefter, hvor altantillægget vil blive hensat til fremtidig vedligeholdelse af altanerne. (afventer altanudvalgs forslag til, hvad der skal ske når lånet er afviklet.)”

Foreningen ville skulle eje altanerne, og andelshaverne som valgte at få altan, ville derfor skulle betale et altantillæg hver måned de næste 30 år. Efter de 30 år, ville foreningen skulle vedtage på en ny generalforsamling, hvad der herefter vil skulle ske med tillægget. Man kunne vælge at sænke beløbet, og bruge det til vedligeholdelse af altanerne.

Dirigenten forklarede, at hvis man stemte ja til forslaget, stemte man samtidig ja til at foreningens vurdering ville stige. Der ville derfor ikke være nogen lejligheder, som ville kunne lægge salgsprisen af altanen oveni lejlighedens pris ved salg.

En andelshaver spurgte om hele andelsforeningen ville stige i værdi?

Dirigenten forklarede, at hvis man satte for 5 millioner kr. altaner på ejendommen, ville foreningens valuar se dette som en forbedring af hele ejendommen. Derfor ville dette gøre, at hele ejendommen automatisk ville stige i værdi. Det vil være egenkapitalen som stiger. Der vil blive optaget et lån, svarende til udgifterne til altanerne, og derfor vil ejendommen stige 1:1. Efterhånden som foreningen vil afvikle gælden, vil gælden automatisk falde og egenkapitalen vil stige, og her vil den blive lagt ud på andelskronen.

Valuar reglerne er dog forholdsvis nye, og derfor ville der ikke være sikkerhed for, om der skulle komme nogle reguleringer på vurderingsmetoden.

En andelshaver ønskede at vide, om der ville være to forskellige andelskroner eller kun en.

Hertil svarede dirigenten at man kun lavede en andelskrone, da det ville være foreningen som skulle eje altanerne. Hvis man ville købe/sælge en lejlighed, ville andelskronen være det samme for alle, kun altantillægget som ville blive opkrævet med boligafgiften de næste 30 år, ville vise forskellen på lejligheder med altan.

En andelshaver spurgte ind til de tilvalg som stod på listen, og om det var noget man selv købte?

Bestyrelsen forklarede, at de tilvalg man kunne se på papiret, var omkring bredere dør etc. Hvis man ønskede en bredere dør, ville man selv skulle betale for et bredere hul, og derved ville det være andelshavere som ejede hullet. Kun tillægget vil kunne anses som en forbedring for andelshaveren, hvis de vælger at betale tilvalget kontant. Altanen vil ikke kunne købes kontant.

En andelshaver ville gerne have en begrundelse for hvorfor foreningen skulle eje altanerne fremfor andelshaverne selv.

Grunden til at forslaget blev stillet på denne måde, var fordi bestyrelsen ønskede at så mange som muligt kunne være med i projektet. Foreninger hvor andelshaveren selv ejer altanen, er det også andelshaveren selv som står for al vedligeholdelse, og udbedring af skader som altanen kunne medføre på ejendommen.

Herudover blev der også stillet forslag til ændring af § 10, stk. 4:

”I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf, der godkendes på generalforsamlingen. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.”

Når man har altaner, som er ejet af foreningen, vil der på et tidspunkt skulle ske en vedligeholdelse af altanerne. Derfor vil der blive oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor andelshaverne som vælger at få altan, skal indbetale 20 kr. hver måned i vedligeholdestillæg. På denne måde, bliver andelshaverne uden altaner, ikke berørt, da man på denne måde undgår at bruge foreningens penge til vedligeholdelse.

De to ændringer til § 10, stk. 3 og 4 hang sammen, og der skulle derfor kun afholdes en afstemning, hvor begge ændringer ville blive stemt om.

En andelshaver spurgte, hvordan man var kommet frem til de 20 kr. i vedligeholdelse?

Dirigenten forklarede, at 20 kr. var hvad revisoren accepterede, for at der ikke skulle komme afskrivning på altanerne. Denne pulje ville være særskilt tilknyttet de andelshavere som ville få altan.

Bestyrelsen forklarede herefter, at de havde fravalgt en tvangspå sætning af altaner, da de mente det var mest demokratisk at folk selv kunne få lov at vælge. Bestyrelsen tænkte meget på at folk skulle kunne vælge selv.

Et sidste spørgsmål fra en andelshaver lød på, hvem som skulle levere altanerne?

Bestyrelsen svarede hertil, at det var Min Altan, idet de havde sendt bedre materiale og en billigere pris.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Der var 1 andelshaver som stemte blankt, ingen som stemte imod og 71 andelshavere som stemte for forslaget.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget.

Forslaget skulle derfor op til en ny generalforsamling, hvor blot 2/3 af de fremmødte skulle stemme for forslaget. Der var intet krav om, hvor mange som skulle være mødt op.

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

Underskrevet digitalt

René Holmbergius Anias, dirigent.

Bestyrelsen:

Gry Midttun – formand
Charlotte Mortensen
Kevin Petersen
Mathias Phil
Casper Larsen
Laura Mouritsen Jensen
Line Ingerslev 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.”

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-05-03 13:47:46Z

NEM ID 

Charlotte Samira Holm Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: PID:9208-2002-2-764543727995

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-05-03 15:36:34Z

NEM ID 

Line Ingerslev Danneborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: PID:9208-2002-2-351600890646

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-05-03 18:28:32Z

NEM ID 

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: PID:9208-2002-2-863098188436

IP: 79.142.xxx.xxx

2019-05-05 15:02:22Z

NEM ID 

Gry Salling Midttun

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: PID:9208-2002-2-883551493954

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-05-06 08:43:01Z

NEM ID 

Mathias Bergkvist Pihl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: PID:9208-2002-2-211493438327

IP: 130.225.xxx.xxx

2019-05-08 10:43:33Z

NEM ID 

Laura Mouritsen Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: PID:9208-2002-2-297091181885

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-05-11 14:27:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CD5X6-4EAY1-EDSMIP-XCTQN-NSXE4-8XA2A

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>. 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>