

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

Ejd.nr.: 1-652

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2020, den 7. september, kl. 18.00, på ”Krunch” Øresundsvej 14, 2300 København S, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kurland med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 1. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af entredøre og bagdøre i lejlighederne, samt udskiftning af linoleum på gulve og trappetrin i opgangene. Budgetramme 5,0 mio kr. Se bilag 1.
 2. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 16. Indførsel af el- og vvs-tjek ved overdragelse af andel.
 3. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 30. Mulighed for suspension af bestyrelseshonorar.
6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

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 Gry Midttun bød velkommen og foreslog René Holmbergius Anias som dirigent og administrator Jesper Lundberg som referent, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Der var fremmødt 44 ud af 140 andelshavere, heraf var 12 repræsenteret ved fuldmagt.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten bemærkede dog, at mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen, hvorfor forslag 5.1 og 5.2 om ændring af vedtægterne alene kunne vedtages foreløbigt, såfremt der var det fornødne flertal.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Gry Midttun aflagde på bestyrelsens vegne følgende årsberetning:

”Bestyrelsens sammensætning

Charlotte er i løbet af året flyttet fra foreningen og Mie er derfor gået fra rollen som suppleant til fuldgyldigt medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen har nu pt. 7 medlemmer og 2 suppleanter.

Byggeprojekt

Vores byggeprojekt med udskiftning af vinduer blev afsluttet til tiden i november sidste år. Med til projektet hører en et-års gennemgang af alle vinduerne, så hvis I oplever nogen problemer med de nye vinduer, vil vi gerne opfordre jer til at notere det ned og tage det op i forbindelse med gennemgangen, som finder sted senere på efteråret. Varsling følger.

Vi gør desuden opmærksom på den tidligere omdelte vinduesvejledning, hvor det bla. fremgår at man ikke må have puder og tætsiddende gardiner monteret af hensyn til risiko for termisk brud.

Beboersager

Foreningen har i årets løb haft en rigtig trist og langtrukken sag med dødsbo, samt en enkelt større sag med vandskade på Fairplay. Vi har ligeledes haft en række henvendelser omkring skimmelsvamp i lejlighederne. De nye vinduer er meget mere tætte end vi tidligere har været vant til, og vi vil derfor gerne minde jer om: AT LUFTE UD!! 😊 En vejledning til det følger med referatet fra generalforsamling.

Vi har desværre også brugt rigtig meget tid på ulovlig udlejning via AirBnb og skal derfor minde jer om, at det ikke er tilladt i henhold til foreningens vedtægter. Der har ligeledes været en del klager omkring larm og vi skal derfor henstille til, at foreningens husorden overholdes.

Løbende vedligeholdelse

Udover afslutningen af det store byggeprojekt har året budt på en hel del løbende vedligehold, herunder nyt plankeværk i Kurlandsgade (ulige numre), nye tage på alle skurene og ikke mindst en større og tiltrængt udskiftning af vaskemaskinerne i vaskeskælderen med introduktion af nyt booking- og betalingssystem samt reovering af vores tørretumblere.

Vi har ligeledes investeret i flere borde og bænkesæt til gården samt opgraderet lidt på de to legepladser.

Salg af andelsboliger / antal af lejemål

Bestyrelsen kan oplyse, at er solgt en enkelt lejelejligheder i det afsluttede regnskabsår. Der blev dog allerede i maj solgt yderligere 3 lejligheder, hvilket vil fremgå af næste års regnskab.

Kommende projekter

Bestyrelsen er allerede i gang med at se på projekter for det kommende år. På programmet er fortsat skift af internetudbyder, som desværre har voldt os lidt problemer, men også nye større projekter som udskiftning af lejlighedsdørene (for og bagtrappe) samt nyt linoleum på fortrappen i alle opgangene. Vi er desuden ved at se på mindre sager som etablering af skinner til barnevogne på kældertrapperne

Mvh Bestyrelsen”

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Vedr. dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse.

Jesper Lundberg gennemgik regnskabet for perioden 1. maj 2019 – 30. april 2020, der var udsendt til foreningens medlemmer inden generalforsamlingen.

Regnskabet var uden forbehold fra revisor og udviste et underskud på 8,7 mio kr., hvilket skyldtes den planlagte udskiftning af vinduerne. Resultatet var en anelse bedre end budgetteret.

Dirigenten satte regnskabet for 2019/2020 og andelskronen på 23,00 til afstemning.

Regnskabet for 2019/2020 og andelskronen på 23,00 blev enstemmigt vedtaget.

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

Referenten gennemgik budgettet for 2020/2021, der var baseret på en uændret opkrævning af boligafgiften.

Budgettet for 2020/2021 blev herefter sat til afstemning.

Budgettet for 2019/2020 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag.

1 - Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af entredøre og bagdøre i lejlighederne, samt udskiftning af linoleum på gulve og trappetrin i opgangene. Budgetramme 5,0 mio kr.

Bestyrelsen motiverede forslaget og fremhævede, at de nuværende døre trængte til en udskiftning, dørene flere steder var meget utætte og de nye døre ville være brandsikrede.

En andelshaver spurgte om det var overvejet at skifte taget i stedet. Bestyrelsen oplyste, at taget blev gennemset i forbindelse med vinduesprojektet og vurderingen var at taget kunne holde 5-10 år mere. Der vil næste år blive udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan og energimærkning af ejendommen. Der var spørgsmål til om bagtrapperne også ville blive renoveret. Bestyrelsen bemærkede, at det kun var linoleummet på fortrapperne, men både for- og bagdørene ville blive udskiftet. En andelshaver bemærkede, at blot fordi foreningen havde pengene opsparet var det ikke ensbetydende med at de skulle bruges.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 35 stemmer for og 5 imod.

2 - Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 16. Indførsel af el- og vvs-tjek ved overdragelse af andel.

Bestyrelsen motiverede forslaget og gjorde opmærksom på at udgiften ville blive fordelt mellem køber og sælger.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kun kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af generalforsamlingen stemte for forslaget.

Foreslået ordlyd:

§16

Vurdering af andel:

Inden overdragelsen igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-instal-latør og vvs-rapport fra autoriseret VVS-installatør, om at lejlighedens el- og vvs-installatio-ner er synet og fundet i lovlig stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger). Honorar for udarbejdelse af rapporter betales af h.h.v. den fraflyttende andelshaver og køberen med hver 50%.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslag 2 blev nedstemt med 20 stemmer imod, 18 stemmer for og 4 blanke.

3 - Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 30. Mulighed for suspension af bestyrelseshonorar.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget og dirigenten gjorde igen opmærksom på, at forslaget kun kunne foreløbigt vedtages, såfremt 2/3 af generalforsamlingen stemte for forslaget.

Foreslået ordlyd:

§30.
Stk. 4.

Undlader et bestyrelsesmedlem i en længere periode (+3 måneder) helt at deltage i bestyrelsesmøder og bestyrelsesarbejde uden at angive nogen grund, og uden at svare på bestyrelsens henvendelser, så kan formanden og en enig bestyrelse vælge at suspendere udbetalingen af det månedlige bestyrelseshonorar.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslag 3 blev enstemmigt foreløbigt vedtaget og skal op på en ny generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsesmedlemmerne Line Danneborg, Casper Larsen, Kevin Petersen og Mie Arend Høyer var på valg.

Casper Larsen og Mie Arend Høyer genopstillede. Herudover stillede Anne Lærke Rasmussen og Lasse Holm Hansen op til bestyrelsen. Alle 4 blev valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Som suppleanter Jannie Pedersen valgt som 1. suppleant, Sammy Saidpoor Masoule som 2. suppleant og Line Friis som 3. suppleant.

Lasse Holm Hansen trak sig fra bestyrelsen umiddelbart efter generalforsamlingen, hvorefter Sammy Saidpoor Masoule, efter aftale med Jannie Pedersen, indtrådte i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>Årstal</i>
Gry Midttun	Formand	På valg i 2021
Mathias Pihl	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Sarah Marie Jäpelt	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2021
Mie Arend Høyer	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Anne Lærke Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Sammy Saidpoor Masoule	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Casper Larsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022

Jannie Pedersen
Line Friis

1. Suppelant
2. Suppelant

På valg i 2021

På valg i 2021

Vedr. dagsordenens pkt. 7. valg af administrator og revisor

RevisionsInstituttet blev genvalgt som revisor.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator.

Vedr. dagsordenens pkt. 8. Eventuelt.

Fra drøftelser under punktet eventuelt, kan nævnes følgende:

En andelshaver spurgte til planer for efterisolering eller hulmursisolering af gavlene. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var planer herom på nuværende tidspunkt. Isoleringen var blevet fravalgt i forbindelse med vinduesudskiftningen og der ingen aktuelle planer var om isolering. Bestyrelsen bemærkede, at det ville være relevant at undersøge igen når taget engang skal udskiftes, hvortil en anden andelshaver bemærkede at solceller og støtteordninger ligeledes bør undersøges til den tid.

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

Referatet underskrives digitalt.

Som dirigent:

René Holmbergius Anias

Som referent:

Jesper Lundberg

Bestyrelse:

Gry Midttun

Sarah Marie Jäpelt

Casper Larsen

Mathias Pihl

Mie Arend Høyer

Anne Lærke Rasmussen

Sammy Saidpoor Masoule

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.”

Jesper Lundberg

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:98398357

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-21 07:58:05Z

NEM ID 

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863098188436

IP: 79.142.xxx.xxx

2020-10-21 11:53:59Z

NEM ID 

Gry Salling Middtun

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-883551493954

IP: 79.142.xxx.xxx

2020-10-22 10:12:40Z

NEM ID 

Sammy Saidpoor Masoule

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kurlandsgade 23, 2. tv.

Serienummer: PID:9208-2002-2-174831031582

IP: 79.142.xxx.xxx

2020-10-23 09:09:04Z

NEM ID 

Mie Arend-Høyer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-040108873148

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-10-23 09:21:31Z

NEM ID 


Anne Lærke Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-474256224398

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-10-23 09:37:46Z

NEM ID 

Sarah Marie Jäpelt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576184502425

IP: 193.169.xxx.xxx

2020-10-23 10:10:45Z

NEM ID 

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-10-26 07:03:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G2VXP-QCQZ8-QEYOV-ESTZT-F21U5-Z4AD

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>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Mathias Bergkvist Pihl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-211493438327

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-10-27 14:34:52Z

NEM ID 

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>