

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

Ejd.nr.: 1-652

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2021, den 15. 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.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til husordenen om hunde – bilag vedlagt
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om tillæg af altanregler til husordenen – bilag vedlagt
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §16. Indførsel af el- og vvs-tjek ved overdragelse af andel - bilag vedlagt
 - d. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §12. Fremleje – bilag vedlagt
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.

Casper Larsen bød velkommen og foreslog René Holmbergius Anias som dirigent og administrator Rikke Emanuel Møller som referent, begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Der var fremmødt 53 ud af 140 andelshavere, heraf var 10 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.c og 5.d om ændring af vedtægterne alene kunne vedtages foreløbigt, såfremt der var det fornødne flertal.

Vedr. dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Anne Lærke Rasmussen aflagde på bestyrelsens vegne følgende årsberetning:

“Bestyrelsens sammensætning

Jannie er gået fra suppleant til fuldgyldigt bestyrelsesmedlem, da Mie er trådt ud af bestyrelsen. Line er fraflyttet foreningen og er derfor ikke længere suppleant. Senest har Gry og Lærke byttet roller, og Lærke er derfor forperson, imens Gry er alment bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen har pt. 7 medlemmer og ingen suppleanter.

Byggeprojekter

Vi har haft travlt med flere store projekter i løbet af året. Som vedtaget på sidste generalforsamling har vi fået nye røg- og lydtætte, sikkerhedsdøre til lejlighederne. Vi er netop ved at få udbedret de sidste, få fejl og mangler, som Dansk Dørsikring har efterladt sig, så projektet er så godt som afsluttet.

Derudover er vi i fuld gang med at få opsat altaner. Altanprojektet blev som bekendt desværre forsinket på grund af teknikaliteter og lang svartid fra Københavns Kommune. Men nu har håndværkerne indtaget gårdene, og flere andelshavere har allerede fået altan. Projektet forventes afsluttet i december.

Andre projekter

Foreningen har fået ny internetudbyder, Parknet, som tog over fra Bolignet. Vi håber, alle er tilfredse med denne løsning. Derudover er vi i fuld gang med at kigge på, hvordan vi kan optimere vores beboerlokale. Snart kommer der også nye navneskilte, der passer til de nye døre.

Løbende vedligeholdelse

Vi har fået etableret barnevogns- og cykelskinner til kældrene. Derudover har vi set på, hvordan vi kunne gøre gårdene bedre. Vi har fx fået nye lamper i gårdene, og så har vi udskiftet plankerne på vores gamle bænke og har også investeret i flere borde/bænkesæt samt opgraderet lidt på de to legeplader. I juni havde vi en arbejdsdag i gårdene, hvor ca. 20 beboere mødte op – tak for jeres deltagelse! Her fik vi bl.a. plantet i plantekasserne, etableret faldunderlag under gyngerne og malet skurene.

Der har været nogle problemer med det varme vand. Her har vi prøvet at forbedre cirkulationen og

vandtrykket i nogle af de lejligheder, hvor der har været problemer. Vi har udskiftet cirkulationspumper og ekspansionsbeholderen.

Kommende projekter

Hvad angår kommende projekter kan vi se frem mod at få udskiftet linoleumsgulvene i opgangene. Dette blev vedtaget på sidste generalforsamling, men fordi altanbyggeriet blev forsinket har vi valgt at udskyde projektet, for ikke at have for mange store bygge-/renoveringsprojekter i gang på samme tid. Men vi er i fuld gang med at indhente tilbud på nye gulve, så vi kan få skiftet dem, straks når alle altaner er sat op til december.

Derudover er vi ved at få lavet en ny energivurdering af ejendommen, da den gamle udløber. Det samme med vedligeholdelsesplanen. Der skal laves en ny til foråret.

Kommunikation

I året har vi også lavet en Facebook-profil, for at imødekomme efterspørgslen på bedre kommunikation mellem bestyrelse og beboere. Men vi vil gerne gøre opmærksom på, at Facebook-gruppen AB-Kurland ikke er en af bestyrelsens officielle kanaler, selvom vores side til tider er aktive derinde. Vi prøver at gøre en dyd ud af at informere på vores hjemmeside og i opgangene. Klager, ros, forslag eller spørgsmål til bestyrelsen skal altid gå foregå via vores mail. I kan altid skrive til vores mail, så skal vi nok prøve at svare så hurtigt, vi overhovedet kan.

Mvh Bestyrelsen”

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

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

René Holmbergius Anias gennemgik regnskabet for perioden 1. maj 2020 – 30. april 2021, der var udsendt til foreningens medlemmer inden generalforsamlingen.

Regnskabet var uden forbehold fra revisor og udviste et overskud på kr. 2.409.181.

Dirigenten satte regnskabet for 2020/2021 og andelskronen på 24,00 til afstemning.

Regnskabet for 2020/2021 og andelskronen på 24,00 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 2021/2022, der var baseret på en uændret opkrævning af boligafgiften.

Budgettet for 2021/2022 blev herefter sat til afstemning.

Budgettet for 2021/2022 blev enstemmigt godkendt.

Vedr. dagsordenens pkt. 5. Forslag.

a - Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til husordenen om hunde – bilag vedlagt

Bestyrelsen motiverede forslaget og fremhævede, at forslaget er stillet da nogen i andelsforeningen oplever det skræmmende at møde hunde i gården i mørket, samt at gæsters hunde altid bør føres i snor uagtet om det er mørkt eller ej.

Der var stor debat om forslaget, da det er svært at definere hvornår det er mørkt og hundeejerne i foreningen vil være kede af at skulle undvære det fællesskab der er ved at luftehundene uden snor efter mørkets frembrud.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 21 stemmer for, 19 imod og 13 blanke.

b - Bestyrelsen stiller forslag om tillæg af altanregler til husordenen – bilag vedlagt

Bestyrelsen motiverede forslaget og gjorde opmærksom på at definitionen på vedligehold af altaner, kan findes inde på min altans hjemmeside.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 52 stemmer for og 1 blank

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

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

Ny ordlyd:

§16

Vurdering af andel:

Inden overdragelsen igangsættes skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør og VVS-rapport fra autoriseret VVS-installatør, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlige stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres, før installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS-/elinstallationer skal betales af den fraflyttende andelshaver (sælger). Honorar for udarbejdelse af rapporter betales alene af køberen.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbig vedtaget med 35 stemmer for

d – Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes §12. Fremleje – Bilag vedlagt

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

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev foreløbig vedtaget med 51 stemmer for

Vedr. dagsordenens pkt. 6. Valg af bestyrelse.

Formand Anne Lærke Rasmussen var på valg og genopstillede Bestyrelsesmedlemmerne Mathias Pihl, Sarah Marie Jäpelt, Gry Midttum, og Jannie Pedersen var på valg.

Jannie Pedersen genopstillede. Herudover stillede Nikolaj Skov, Kevin Petersen, og Henrik Lillevang Hansen op til bestyrelsen. Alle 4 blev valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Som suppleanter Sarah Marie Jäpelt valgt som 1. suppleant og Mogens Linnet som 2. suppleant

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>Årstal</i>
Anne Lærke Rasmussen	Formand	På valg i 2023
Nikolaj Skov	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Kevin Petersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Jannie Pedersen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023

Henrik Lillevang Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Sammy Saidpoor Masoule	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022
Casper Larsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2022

Sarah Marie Jäpelt	1. Suppelant	På valg i 2022
Mogens Linnet	2. Suppelant	På valg i 2022

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

RevisionsInstitutet 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:

- Bestyrelsen ønsker en tilbagemelding på hvem der benytter følgende loftsrum: 51, 69 og 79. Ligeledes hvem der benytter loftsrummet med den hvide dør, hvor på der er angivet ”00” i Romsdalsgade nr. 13.
- Grundet røg gener og lugt bad andelshaver om at der udvises hensyn fra de indendørs rygere der måtte være i foreningen, da røgen trænger ind gemme vægge og gulv hos naboledighederne.
- Internet abonnementerne er på de af jer der benytter kobberledninger, er opsagt i forbindelse med altanprojektet, da kobberledningerne er til fare og derfor skal udskiftes.
- Der fremkom spørgsmål om hvor hvidt kvadratmeterne på altanen indgår i boligernes kvadratmeter beregning, det gør de ikke.

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:
Rikke Emanuel Møller

Bestyrelse:

Anne Lærke Rasmussen

Nikolaj Skov

Kevin Petersen

Jannie Pedersen

Henrik Lillevang Hansen

Sammy Saidpoor Masoule

Casper Larsen

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.”

Rikke Emanuel Møller

Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-17 09:39:58 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-17 09:39:58 UTC

NEM ID 

Casper Erik Haahr Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863098188436

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-09-17 13:06:01 UTC

NEM ID 

Henrik Lillevang Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-291939130458

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-09-17 23:22:04 UTC

NEM ID 

Nikolaj Skov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-140462239314

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-09-19 12:53:37 UTC

NEM ID 

Jannie Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-409489048960

IP: 62.6.xxx.xxx

2021-09-20 12:59:18 UTC

NEM ID 

René Holmbergius Anias

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-09-21 22:40:51 UTC

NEM ID 

Sammy Saidpoor Masoule

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-174831031582

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-09-23 19:20:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VNJOB-MLEE7-2AGM5-YYOG5-BV2VT-TCQPF

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>

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.”

Anne Lærke Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-474256224398

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-09-26 13:39:05 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-450697954911

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-10-14 15:55:32 UTC

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>