

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

## **REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I AB KURLAND**

---

År 2023, lørdag den 26. august kl. 17.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Kurland.

Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gård og havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag – Byfornyelsesprojekt vedr. udskiftning af tag m.m.

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

Formanden Henrik Lillevang Hansen bød velkommen og foreslog Laura Knabe Lunn fra Sven Westergaards Ejendomsadministration som dirigent og referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget. På generalforsamlingen deltog endvidere Melander & Dam Bygningsrådgivning ved Martin Melander og Teis Dam.

Dirigenten konstaterede at 35 ud af foreningens 145 medlemmer var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i forhold til det fremsatte forslag.

*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:**

Formanden motiverede kort forslaget og fortalte, hvorfor bestyrelsen havde fremsat forslaget, herunder på baggrund af foreningens vedligeholdelsesplan, som bl.a. nævner tagets stand og nødvendigheden af, at det snart skal udskiftes, flere beboere har problemer med kulde og fugt, ligesom foreningen på nuværende tidspunkt har mulighed for at søge om støtte til projektet via byfornyelsespuljen.

Herefter fik Teis Dam og Martin Melander ordet. Teis Dam startede med at forklare om, hvordan projektet søges ved byfornyelsespuljen, herunder at der er tale om et demonstrationsprojekt, hvor foreningen vil kunne opnå op til 50% i støtte til udgifterne forbundet med gennemførelsen af projektet. Kommunen ansøges, hvorefter projektet skal godkendes politisk ved kommunen og svar derfor først kan forventes til december 2023/januar 2024. Såfremt der opnås støtte, vil projekteringen påbegyndes i foråret 2024 og selve det fysiske byggeri forventes tidligt at blive igangsat slut 2024/start 2025.

Herefter gennemgik Teis Dam de arbejder, som der var planlagt skulle gennemføres på ejendommen. Taget vil blive udskiftet, men man vil forsøge at genanvende alle de tegl, som var mulige fra det allerede eksisterende tag. Tegl vil blive sendt til teknologisk institut, hvor de vil blive gennemgået og testet for, hvor lang levetid de fortsat har. Det vil uanset hvad ikke være muligt at genanvende alle tegl, da flere vil gå i stykker ved nedtagningen. Det forventes derfor også, at man vil bruge nye tegl. En andelshaver spurgte i den forbindelse til, om det vil være muligt at finde nye tegl, som ligner de eksisterende og derved ikke vil skille sig visuelt ud på tagfladen? Hertil svarede Martin Melander, at man vil forsøge at finde nye tegl med et udseende, så de ligner, at de har den samme patina, som de gamle tegl, men man kan ikke love, at de nye tegl ikke ville skille sig lidt. Endvidere forklarede Teis Dam om solceller og hvordan disse forventes implementeret i tagfladen.

Teis Dam forklarede om den påtænkte isolering der ville blive udført, herunder hulrumisolering af facaderne, isolering af etageadskillelsen mod loftet, isolering af begge gavle, isolering af taget over Fair Play og isolering af karnapbunde. Martin Melander tilføjede, at Kommunen muligvis vil kræve at der skal laves en grøn beplantning op ad ejendommens gavle i forbindelse med isoleringen heraf. En andelshaver spurgte om der også ville komme isolering i etageadskillelsen mellem lejlighederne? Hertil svarede Martin Melander, at det ville der ikke og at dette typisk ikke giver mening, da gulve og lofter støder mod en anden opvarmet lejlighed. En anden andelshaver spurgte i forlængelse heraf, om der så ville komme isolering i etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen. Hertil svarede Martin Melander, at dette var et område, som havde været på tale med Kommunen, men endnu ikke truffet endelig beslutning om.

Teis Dam fortalte, at det ligeledes var tiltænkt, at der skulle opføres nye pulterrum på loftet med trådnet. En andelshaver spurgte til, hvordan tømning af loftrumene ville foregå. Hertil svarede Martin Melander, at man forventer at arbejderne over taget vil blive opdelt i etaper, hvorfor de berørte andelshavere vil blive bedt om rydde deres loftrum, når man skal i gang med taget i denne etape. Men at andelshaverne vil få meget mere information herom, når projektet vil blive igangsat. En andelshaver spurgte hvorfor man anbefalede trådbure fremfor de eksisterende træskillevægge? Martin Melander svarede, at trådbure bl.a. er med til at give en bedre ventilation på loftet, hvilket medføre en sundere cirkulation og dermed er med til bevare konstruktionen bedre m.m.

Da der ikke var flere spørgsmål til Teis Dam og Martin Melander, gennemgik dirigenten det samlede budget samt de to finansieringsforslag.

Dirigenten forklarede hvad de enkelte poster dækkede over i det samlede budget samt finansieringsplanen. Endvidere forklarede dirigenten hvad finansieringsforslag 1 og 2 ville få af betydning for de enkelte andelshavere, såfremt der skulle optages et lån ud fra den nuværende rente. Herunder at andelshaverne kunne forvente at skulle stige med hhv. ca. 12% i boligafgift med finansieringsforslag 1 og ca. 11% med finansieringsforslag 2. Dog gjorde dirigenten generalforsamlingen opmærksom på, at et evt. lån tidligst ville skulle optages i 2024, såfremt foreningen opnår støtten, hvorfor man endnu ikke kender renten på det tidspunkt.

Endvidere gjorde dirigenten generalforsamlingen opmærksom på, at foreningen i dag har et F9 lån, som skal refinansieres i 2025 og hvor den nuværende afdragsfrihed på lånet ophører. Det anbefales derfor, at foreningen ligeledes har dette lån i mente, når der evt. skal optages nyt lån til byggeprojektet.

Dirigenten gennemgik efterfølgende selve forslaget ordlyd, som lød således:

*”Bestyrelsen for AB Kurland ønsker bemyndigelse til i samarbejde med Melander & Dam Bygningsrådgivning at ansøge Københavns kommune om byfornyelsesstøtte til byggeprojekt vedr. udskiftning af foreningens tag samt etablering af solceller, isoleringsarbejder og partiel facaderenovering.*

*De samlede arbejder i forbindelse med byggeprojektet har en samlet budgetramme på kr. 32.564.361 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Melander & Dam Bygningsrådgivning samt Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 11. august 2023.*

*Byfornyelsesstøtten anslås til at kunne udgøre op til 50% af de samlede udgifter. Såfremt der opnås støtte via Byfornyelsespuljen, bemyndiges bestyrelsen til at igangsætte byggeprojektet under forudsætning af, at budgettet kan holde. Ligeledes bemyndiges bestyrelsen til at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning, samt finansiere projektet med dels byfornyelsesstøtte, dels opsparet likviditet samt realkreditbelåning, herunder fastforrentet lån med eller uden afdrag.*

*Forslaget vil medføre en anslået boligafgiftsstigning jf. vedlagte fordelingsoversigt af den 11. august 2023, afhængig af det finansieringsforslag, som der bliver valgt.*

*Forslaget kræver simpelt flertal.*

*Bestyrelsen for  
AB Kurland”*

Da der ikke var spørgsmål hertil, satte dirigenten forslaget til afstemning, som blev **enstemmigt vedtaget.**

Herefter satte dirigenten finansieringsforslag 1 til afstemning, som en **enstemmigt generalforsamling vedtog.** Finansieringsforslag 2 frafaldt derfor.

Dirigentende hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Det samlede budget med finansieringsforslag vedlægges som bilag.  
Referatet underskrives digitalt af følgende:

Som dirigent og referent:  
Laura Knabe Lunn

Bestyrelse:  
Henrik Lillevang Hansen, Jannie Pedersen og Rikki Godtfredsen.

# 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.”

## Laura Knabe Lunn

Dirigent

Serienummer: 3ed68a30-c62f-488d-bdfc-b34c8a675400

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-08-28 09:54:51 UTC



## Henrik Lillevang Hansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: d3455317-5a9b-4418-9d00-a756f15e738e

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-08-28 09:59:51 UTC



## Rikki Morten Godtfredsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: 276267bc-a2d0-4473-a0e6-1eb668911d61

IP: 193.41.xxx.xxx

2023-08-28 10:08:56 UTC



## Jannie Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kurland

Serienummer: d4136cf8-c3ce-4ac8-942d-e2802479af8a

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-08-28 13:57:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: SC3IO-DFAXY-LB1WY-2IB4Y-ESFFQ-T6ABU

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>