

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

A/B Westend 24-26  
Ejd.nr.: 1-600  
Dato: 23. marts 2015

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Westend 24-26

År 2015, den 23. marts kl. 18.30, i foreningens fælleslokale i kælderen afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Westend 24-26 med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning
3. Regnskab og revision
4. Vedtagelse af budget for 2015
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelse og suppleanter. På valg er  
A: Formand: Mikkel Lindegaard  
B: Bestyrelsesmedlem: Jesper Sperling  
C: Suppleanter: Louise Sørensen og Rikke Palm
7. Eventuelt

Der var 15 ud af 20 andelshavere repræsenteret, heraf var 4 repræsenteret ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrator Mette Kruse og Anne Nepper fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

### Ad 1. Valg af dirigent og referent

Formand Mikkel Lindegaard bød velkommen og foreslog ejendomsadministrator Mette Kruse som dirigent og Anne Nepper som referent. Mette Kruse og Anne Nepper blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt 6. marts 2015.

### Ad 2. Formandens beretning

Formand Mikkel Lindegaard aflagde formandens beretning. Han oplyste i den forbindelse, at det havde været endnu et travlt år, men at renoveringsprojektet nu nærmede sig en afslutning.

En andelshaver bemærkede, at der generelt manglede finish på det udførte arbejde. En anden, at der i Christinas pulterrum kommer vand ind ved en ventilationsinstallation.

Mikkel Lindegaard opfordrede andelshaverne til at tage fat i bestyrelsen eller Rasmus, såfremt der måtte være mangler ved de udførte arbejder.

Vedrørende altanprojektet: Bestyrelsen afventer godkendelse fra Københavns Kommune. For de andelshavere der ikke skal have altan, vil de franske altaner komme op samtidig med opsættelsen af de rigtige altaner. Så snart der er nyt i sagen, orienterer bestyrelsen andelshaverne.

Vedr. udlejning af kælderen: Kælderrummet er blevet istandsat og udlejet til et altanfirma. Det er to flinke og rolige fyre, der vil have deres daglige arbejdsgang i lokalerne. Andelshaverne er velkomne til at kigge ned forbi og sige hej.

Vedr. højvandslukke: Ejendommens fem kloakker har fået installeret højvandslukke, hvilket formentlig kan forhindre vand i kælderen ved skybrud. Mikkel Lindegaard opfordrede til, at der bliver nedsat et "højvandslukke-udvalg", således at det sikres, at der bliver lukket for hanerne ved varsel om kraftig regn/skybrud.

Vedr. vaskeriet: Der er installeret nyt vaskesystem. Prisen for poletter er foreløbigt fastsat skønsmæssigt.

Vedr. BA-stigning: På baggrund af byggesagen har bestyrelsen foreslået, at boligafgiften skal stige med 1 % pr. 01.05.2015. Formålet hermed er en mindre opsparring og almindelig fremskrivning af udgifterne.

Afslutningsvis oplyste Mikkel, at én andelshaver er fraflyttet, og at én andelshaver er afgang ved døden. Bestyrelsen takkede for, at flere andelshavere havde deltaget i begravelsen.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

### **Ad 3. Regnskab og revision**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2014.

I forbindelse med gennemgangen blev det oplyst, at bestyrelsen har foreslået en andelskrone på 11.945,10 pr. fordelingstal.

På sidste års generalforsamling vedtog man en andelskrone på 11.377,52 pr. fordelingstal, og der er derfor foreslået en mindre stigning.

Da der ikke var spørgsmål til regnskabet, blev det sat til afstemning.

**Årsrapporten blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 11.945,10 pr. fordelingstal.**

### **Ad 4. Vedtagelse af budget for 2015**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2015. Af budgettet fremgik det, at der var foreslået en boligafgiftsstigning på 1 % pr. 1. maj 2015.

Dirigenten pointerede, at der var en fejl i det omdelte budget, idet den årlige ordinære boligafgift pr. m<sup>2</sup> pr. måned er 59,49 og ikke 59,10.

Da der ikke var spørgsmål, blev budgettet sat til afstemning.

**Budgettet, inkl. en boligafstigning på 1 % pr. 01.05. 2015, blev enstemmigt godkendt.**

### **Ad 5. Indkomne forslag**

Der var i alt to forslag til behandling.

Bestyrelsen fremsatte følgende forslag:

*"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til*

- *At opsige aftale af 1986 med A/B Westend 28-30 om drift af varmecentral m.m. med det formål at få nedlagt varmelauget*
- *At opsige varmelaugets administrationsaftale med Vest Administration*
- *At indgå en ny aftale med A/B Westend 28-30 om drift af varmecentral samt vedligeholdelse og fornyelse af varme anlægget"*

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at man var utilfredse med at Vest Administration ikke tidligere har været opmærksomme på, at få opkrævet de rigtige beløb samt generelt været for dårlige til at holde foreningerne orienteret.

Forslaget giver bestyrelsen ret til at arbejde videre med en bedre løsning i samarbejde med naboejendommen. Bestyrelsen forventer, at der kan opnås en årlig besparelse på op mod kr. 20.000.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Andelshaverne Charlotte Ruus og Niels Kryger fremsatte følgende forslag:

*"Det pålægges bestyrelsen i den kommende valgperiode frem mod generalforsamlingen i 2016 at udarbejde forslag til vedtægtsændringer, således at vedtægterne i AB Westend 24-26 forholder sig til spørgsmålet om generelle principper for nedskrivning af forbedringer herunder en præcisering af hvad der forstås ved varige forbedringer (fx ved udvidelse af boligarealer, sammenlægning af lejligheder samt etablering af tagterrasser) jf. ABF' vejledende beskrivelser om nedskrivning af forbedringer i ABF håndbogen 2012-13".*

*Andelshaverne baggrund for forslaget var:*

*"Overordnet begrundes forslaget i det forhold at der på generalforsamlingen d 18. juni i 2013 blev enstemmigt vedtaget at varige forbedringer ikke nedskrives – men at det skulle præciseres hvori de består, før forslaget kunne endeligt vedtages. Der blev herefter fremsat forslag på generalforsamlingen d. 10. marts 2014 med forslag til en sådan præcisering – men forslaget blev trukket af forslagsstillerne, idet bestyrelsen gerne ville have tid til at overveje nogle spørgsmål i den forbindelse, herunder også spørgsmålet om generelle nedskrivningsprincipper (jf. referat af ekstraordinær generalforsamling 10. marts 2014). Bestyrelsen skulle så fremsætte forslag på generalforsamlingen d. 31. marts 2014. Dette skete imidlertid ikke. Da bestyrelsen heller ikke til denne generalforsamling har fremsat forslag vedr. præcisering finder vi det nødvendigt, at vi sikrer at det sker ved næste generalforsamling".*

Der blev argumenteret for og i mod. I bund og grund var der enighed om, at der skulle arbejdes hen imod en anden løsning en den nuværende, og at det var i alles interesse, at man fandt en anden måde at afskrive forbedringer på, således at der også kunne være en vis motivationsfaktor ved at foretage forbedringer. Såvel bestyrelse som enkelte andelshavere var dog ikke begejstret for at blive pålagt en tidsfrist herfor, uanset at man gerne ville prioritere opgaven.

Ejendomsadministrator Mette Kruse redegjorde for problemstillingen og anbefalede, at man i stedet arbejder henimod en løsning med anvendelse af en fast vurderingsmand ved salg.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

**6 stemte imod, 5 stemte blankt og 5 stemte for. Forslaget faldt derfor.**

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter**

På valg var formand Mikkel Lindegaard, bestyrelsesmedlem Jesper Sperling samt suppleanterne Louise Sørensen og Rikke Palm. Rikke Palm og Jesper Sperling byttede pladser, mens de øvrige blev genvalgt. Der var ikke andre opstillede til posterne.

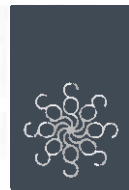
Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Mikkel Lindegaard	Westend 24, 2. th.	Formand	2017
Simon Westmann	Westend 24, 2. tv.	Kasserer	2016
Rikke Palm	Westend 24, 3. Th.	Bestyrelsesmedlem	2017
Anders Vangsgaard Nielsen	Westend 24, st. th.	Bestyrelsesmedlem	2016
Stine Wind-Hansen	Westend 26, 2. th.	Bestyrelsesmedlem	2016
Louise Sørensen	Westend 26, 4. th.	Suppleant	2016
Jesper Sperling	Westend 24, st. tv.	Suppleant	2016

#### **Ad 7. Eventuelt.**

Der var følgende henstillinger:

- Det kan være muligt at spare op til 20 % på vand ved opsætning af individuelle vandmålere. Da det er dyrt at installere disse målere, opfordres der til, at alle løfter i flok og tænker over at spare på vandet.
- Der er en del radiatorer der stadig ikke virker. Der burde være kigget på dette i forbindelse med byggesagen, men bestyrelsen sætter en ny seddel op, således at de andelshavere der stadig har problemer kan skrive sig op der.
- Det blev foreslået at spørge gårdlauget om muligheden for at lukke indhakked ved æbletræet af, så dette kunne bruges til at låse cykler og barnevogne mm. inde. Jesper Sperling, der sidder i bestyrelsen i gårdlauget, synes det var en god ide, men pointerede, at det ikke er sikkert, at der er penge til det p.t..
- De gamle radiatorer der står i kælderen, vil blive fjernet af Rasmus.
- Det blev foreslået, at der udarbejdes en ny liste over hvem der har hvilke pulterrum. Der vil komme en seddel rundt, hvor man bedes skrive sig på. Derudover må man gerne låne bestyrelsens dymo og sætte navn på sit pulterrum.
- På baggrund af, at man nu har fået højvandslukke, anmodede bestyrelsen om, at



SWE

nogle frivillige meldte sig til et beredskab, således at der var en god chance for, at der var nogen der gik ned og fik lukket for kloakkerne inden skybrud. Følgende meldte sig til "Højvandslukke-udvalget": Jonas, Simon, Mikkel, Morten og Anders. Det blev aftalt, at alle der er hjemme, går ned. Hellere én for meget, end én for lidt.

- Bestyrelsen blev rost for deres håndtering af byggesagen og låneomlægningen.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.55 og takkede for god ro og orden.

Simon Westmann er efter generalforsamlingen udtrådt af bestyrelsen og suppleant Jesper Sperling indtræder derfor i bestyrelsen i stedet for Simon Westmann. Det er derfor Jesper Sperling der sammen med den øvrige bestyrelse godkender og underskriver referatet.


København, den 23. marts 2015

**Dirigent:**

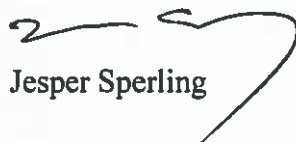


Mette Kruse

**Bestyrelsen:**



Mikkel Lindegaard



Jesper Sperling



Stine Wind-Hansen

Rikke Palm



Anders Vangsgaard Nielsen

