

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

A/B Westend 24-26  
Ejd.nr.: 1-600  
Dato: 15. april 2010

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

År 2010, den 14. april, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Westend 24-26 i foreningens fællesrum i kælderen med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Formandens beretning
3. Regnskab og revision
4. Vedtagelse af budget for 2010
5. Indkomne forslag
  - A. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til vedtægternes §4: "Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 10." Ændringer kan iflg. vedtægterne kun vedtages hvis  $\frac{3}{4}$  af andelshaverne er til stede – hvorfor der kraftigt skal opfordres til fremmøde.
  - B. Bestyrelsen stiller forslag om drøftelse vedr. anvendelse af nyistandsatte kælderrum 24 kld tv. - samt nedsættelse af udvalg, der fremkommer med forslag til bestyrelsen om indretning - herunder prisoverslag på udgifter dertil.
  - C. Bestyrelsen stiller forslag om at der gives bestyrelsen bemyndigelse til - efter færdiggørelse af istandsættelse af underfacader mod gade og gård samt kælderlokaler – at iværksætte andre påtrængende renoveringsopgaver, i den rækkefølge de har størst betydning for ejendommens stand (fx udvendig maling af vinduer, tætning af utætheder på loft.) Dermed kan der blive tale om at fravige beslutningen fra generalforsamlingen 2009 om at maling af fortrappegangene skulle have førsteprioritet. Der er allerede, som besluttet på sidste års generalforsamling foretaget låntagning på 500.000 til udførelse af disse opgaver
2. Valg af bestyrelse og suppleanter.
3. Eventuelt

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

På generalforsamlingen deltog foruden andelshaverne også administrator Torben Brodthagen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Finn Rosasco fra Revisionsfirmaet Buus Jensen.

### **Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent**

Formanden bød velkommen og foreslog Torben Brodthagen valgt som dirigent og referent, hvilket blev accepteret af forsamlingen.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed. Der var 11/20 andelshavere repræsenteret heraf 3 ved fuldmagt.

### **Ad dagsordenens pkt. 2. Formandens beretning**

Formand Charlotte Ruus aflagde nedenstående beretning:

*”Velkommen til de mange nye beboere. 5 andele er solgt, med en enkelt undtagelse har de været lette at sælge. 2 andele er p.t. til salg eller kommer det.*

#### **Bestyrelsen**

- *Konstituering af bestyrelsen: formand, sekretær, 2 menige medlemmer. Suppleant (Søren) tiltrådt pr.01-03-10.*
- *Afholdt 8 møder med godt fremmøde (og næsten fast deltagelse af suppleant + ”observatør”). Hyggelig stemning. Referater fra alle møder ophængt og lagt på hjemmesiden. (som Søren løbende opdaterer med forskelligt). TAK for godt samarbejde.*
- *Repræsentant i gårdlavet er Niels Kryger (generalforsamling d.28. april (her)*

#### **Årets opgaver:**

##### **Vedligeholdelse:**

- *Igangsætning af renoveringsprojekt: Status: Fejl: toilet maling +vindue, ny kælder fæstning af rør/ Mangler: facademaling, fliser i gård Som en ren bonus har vi nu et nyt lokale som vi kan komme i gang med at bruge til det vi ønsker. Dette skal vi drøfte særskilt senere. (Der er stadig nogle få ting der kan pyntes på, fx maling.)*
- *Vurdering af øvrige opgaver vedr. vedligeholdelse: Der blev lånt 500.000 ekstra. Enighed i bestyrelsen om at vente, til vi så om budgettet holdt ift. den store opgave, samt opmærksomhed på at der var andre opgaver end maling af trapperummene der trængte sig mere på: Utætheder på loftet/ udvendig maling af vinduer / ventilationssystemet / udskifning af rørsystemet til forbrugsvand. Vedr. det sidste er det blevet opklaret at problemet med tryk på vandet bl.a. handler om urenheder i rørene dér hvor de kommer ind i vores ejendom i kælderen. Det bliver den nye*

bestyrelses opgave at komme videre med disse prioriteringer, (derfor forslag c i indkaldelsen)

- På det seneste (afledt af problemer ved etablering af radiatorer i vores nye kælder) beslutning om sammen med 28-30 at få indreguleret hele vores varmesystem og i den forbindelse få skiftet ventiler mv. Bliver igangsat i den nærmeste fremtid Betyder at VVS firma skal "på besøg" i alle lejligheder. Skulle gerne føre til bedre varmforsyning hos os og besparelser. (Varmelavet forsøges genetableret)
- **Øvrige opgaver:**
- Venteliste oprettet (ikke det store tilløbsstykke)
- Postkasser sat op. (husk at bestyrelsen har dymo til navneskilte)
- Internetproblemer for MAC brugere forsøgt løst. Pt. vist ikke de store problemer
- Udskiftning af varmeaflesere bestilt til efteråret (betyder at Minol ikke mere skal ind i lejlighederne). Varmeregnskabet 08/09 betød at mange fik penge tilbage !!!! drøftet med Adm. om der ikke var basis for mindre a'conto indbetaling venter på afklaring)
- Info- piecen opdateret (jan. 2010)
- Snerydning (effektivt men dyrt pga. den hårde vinter trods favorable priser (140 pr rydning og 95 for saltning i hverdage lidt mere i weekender)
- Nye møbler til mødelokale (3000 kr) plan om indkøb af nye havemøbler.
- Arbejdsweekend 7.marts med FLOT fremmøde – loftsrum og kældre ryddet – bagtrapper vasket og døre (hængsler mv. smurt) ---og som en uventet indsats oprydning i gården (tak for det til Johannes (3 år ☺) og hans far !  
Oversigt over loftsrum er nu også komplet!
- Endnu ikke udført – men kommende arb. weekend (efterår) tætningslister på bagtrappe – Bestyrelsen har nu de gode lister som kan købes for 10 kr./m

Der har også i år været meget at se til – men bestyrelsen håber at vi efterhånden er ved at få så meget styr på vores ejendom, at det hele fremover bliver lidt nemmere – og som I kan se og høre er der bestemt brug for at nogle flere af foreningens medlemmer vil gå ind i lidt arbejde i den kommende periode (udvalg og bestyrelse)."

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Der blev drøftet problemer med lugt fra afløb i badeværelser. Der blev desuden spurgt til, om det er muligt at få ventilationen til at køre oftere end de nuværende ca. 1½ time i døgnet. Formanden svarede at anlægget ikke kører mere på grund af støj fra anlægget, men man vil tage sagen op til vurdering.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

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

Revisor Finn Rosasco gennemgik regnskabet for 2009, som viser et underskud på kr. 146.958, primært grundet kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning. Egenkapitalen udgør i alt kr. 2.931.823. Der er hensat kr. 2.528.000 til fremtidig vedligeholdelse og eventuelt kurstab. Den fremtidige andelsværdi udgør uændret kr. 10.456,97 pr. kvm.

Andelsværdien for en bolig på 67 kvm. udgør herefter kr. 700.617.

Andelsværdien for en bolig på 104 kvm. udgør kr. 1.087.525.

**Regnskabet for 2009 og andelsværdien på kr. 1.377 pr. kvm. blev enstemmigt godkendt.**

#### **Ad dagsordenens pkt. 4. Vedtagelse af budget for 2010**

Administrator Torben Brodthagen gennemgik budget for 2010, som er baseret på uændret opkrævning af boligafgift på kr. 53,73 pr. kvm. pr. måned og et resultat på 0 kr. 291.156. Udgifterne er i det store hele fremskrivninger af udgifterne fra 2009-regnskabet. Dog er vedligeholdelsesudgifterne sat til kr. 253.656, hvilket er noget højere end 2009, men dette skyldes ikke at der forventes større udgifter, men et ønske om at give bestyrelsen handlefrihed i tilfælde af presserende opgaver.

**Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.**

#### **Ad dagsordenens pkt. 5. Indkomne forslag**

**A. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til vedtægternes §4: "Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 10." Ændringer kan iflg. vedtægterne kun vedtages hvis  $\frac{3}{4}$  af andelshaverne er til stede – hvorfor der kraftigt skal opfordres til fremmøde.**

Administrator redegjorde for at forslaget var stillet for at sikre såvel andelshavere som A/B bedre lånemuligheder, da de nuværende regler ikke giver banker mulighed for at byde på andelslejligheder på tvangsauktion. Da salgspriserne på tvangsauktioner derfor ofte er meget lave, har mange banker været uvillige til at låne penge til køb af andelslejligheder.

Da der ikke var tilstrækkeligt fremmøde til at vedtage ændring af vedtægterne, bortfaldt punktet.

**B. Bestyrelsen stiller forslag om drøftelse vedr. anvendelse af nyistandsatte kælderrum 24 kld. tv. - samt nedsættelse af udvalg, der fremkommer med forslag til bestyrelsen om indretning - herunder prisoverslag på udgifter dertil.**

Det blev oplyst at det nyindrettede rum er på 67 kvm., og der er installeret varme, men ikke køkken eller toilet. Der er adgang til toilet i den øvrige kælder. Der blev nævnt muligheder som motionsrum, bordtennis, spillerum, overnatning for gæster, tørrerum, festlokale samt kombinationer

af disse muligheder.

Da der er temmelig lyd i ejendommen, var man enige om, at der ikke ville være rimeligt overfor de omkringboende at bruge rummet til fester. Der var generelt ikke mange ønsker om at benytte rummet. Man talte derfor om muligheden for at udleje lokalet til erhverv. Da en eventuel lejer, som lokalet er indrettet i dag, p.g.a. manglende toilet vil skulle have adgang til fællesrummet, enedes man om at bestyrelsen undersøger mulighederne for at udleje rummet, og herefter stiller et forslag på en kommende generalforsamling.

**C. Bestyrelsen stiller forslag om at der gives bestyrelsen bemyndigelse til - efter færdiggørelse af istandsættelse af underfacader mod gade og gård samt kælderlokaler – at iværksætte andre påtrængende reoveringsopgaver, i den rækkefølge de har størst betydning for ejendommens stand (fx udvendig maling af vinduer, tætning af utætheder på loft.) Dermed kan der blive tale om at fravige beslutningen fra generalforsamlingen 2009 om at maling af fortrappegangene skulle have førsteprioritet. Der er allerede, som besluttet på sidste års generalforsamling foretaget låntagning på 500.000 til udførelse af disse opgaver**

Formand Charlotte Ruus fortalte at man efter generalforsamlingen var blevet opmærksom på at der kunne ligge nogle større arbejder, som reparation af tag og maling af vinduer, som det af hensyn til ejendommens sundhed kunne blive nødvendigt at prioritere før istandsættelse af opgangene. Administrator gjorde opmærksom på, at det er en temmelig vidtgående bemyndigelse, der gives til bestyrelsen.

**Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.**

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

Bente Larsen blev genvalgt uden modkandidater. Mads Ruus ønskede ikke genvalg og Lenette Boesen var fraflyttet. Søren Johannesen var i løbet af året som suppleant indtrådt på bestyrelsespost. Søren Johannesen, Rikke Palm og Jesper Sperling opstillede og blev valgt til bestyrelsen

Suppleanter: Louise Sørensen og Anders V. Nielsen blev valgt.

**Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Charlotte Ruus	Westend 24, 4. th.	Formand	2011
Bente Larsen	Westend 26, st. tv.	Bestyrelsesmedlem	2012
Søren Johannesen	Westend 24, 3. tv.	Bestyrelsesmedlem	2012
Jesper Sperling	Westend 24, st. tv.	Bestyrelsesmedlem	2012
Rikke Palm	Westend 24, 3. th.	Bestyrelsesmedlem	2011
Louise Sørensen	Westend 26, 4.th.	Suppleant	2011
Anders V. Nielsen	Westend 24, st. th.	Suppleant	2011

### **Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt**

- En deltager spurgte til mulighederne for at få altaner. Det blev oplyst at flere af de øvrige ejendomme i gaden har altaner mod gården. Der blev orienteret om at man som andelshaver kan fremsætte forslag herom til en generalforsamling og om at der skal søges tilladelse hos kommunen.
- Flere Mac-brugere havde oplevet problemer med internetforbindelsen, men der havde ikke været problemer den seneste måneds tid.
- Der blev spurgt til muligheden for at få lavet en rampe til cykelkælderen, da det kan være svært at få cykler op og ned. Formanden lovede at bestyrelsen vil søge at løse problemet snarest.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 19.50 og takkede for god ro og orden.

København, den 15. april 2010

Som dirigent:

Formand:

Torben Brodthagen

Charlotte Ruus