

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

A/B Westend 24-26
Ejd.nr.: 1-605
Dato: 18. juni 2013

Referat af ordinær generalforsamling

År 2013, den 18. juni kl. 18.30, i foreningens fælleslokale i kælderens 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 2013
5. Indkomne forslag
 - a. Bestyrelsen foreslår renovering af ejendommens tag og vinduer. Den fulde ordlyd af forslaget vedlægges.
 - b. Forslag til vedtægtsændring stillet af Niels Kryger og Charlotte Ruus
6. Valg af bestyrelse og suppleanter. På valg er
 - A: Formand: Jesper Sperling
 - B: Kasserer: Rikke Palm
 - C: Bestyrelsesmedlem: Nivi Christensen
 - D: Suppleanter: Simon Westmann og Mikkel Lindegaard
7. Eventuelt

Der var 14 ud af 20 andelshavere repræsenteret, heraf var 1 repræsenteret ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrator Torben Brodthagen og økonom Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt Mikkel Spietz og Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere, Rådgivende ingeniører og Arkitekter. På mødet blev forslag 5a og 5b behandlet i forlængelse af bestyrelsens beretning, men refereres her i dagsordnens rækkefølge.

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 Jesper Sperling bød velkommen og foreslog ejendomsadministrator Torben Brodthagen som dirigent og referent. Torben Brodthagen blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt ved indkaldelse udsendt 3. juni 2013. Ifølge vedtægterne skulle generalforsamlingen have været afholdt inden 1. april, men var blevet udskudt grundet forberedelse af forslag om renovering af ejendommens tag og vinduer. Med forsamlingens accept erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2. Formandens beretning

Formand Jesper Sperling aflagde kort beretning, og oplyste herunder, at det havde været et travlt år for bestyrelsen, især p.g.a. det kommende renoveringsarbejde. Han lagde desuden vægt på foreningens gode økonomi og det forgangne års driftoverskud. Fra forsamlingen blev spurgt til udlejning af det ledige kælderlokale. Bestyrelsen oplyste hertil, at man havde været tæt på at få det udlejet, men at lejeren var sprunget fra i sidste øjeblik.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Regnskab og revision

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2012. Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Årsrapporten blev herefter godkendt enstemmigt.

Dirigenten gennemgik derefter andelsværdiberegningerne, idet andelsværdierne i regnskabet både var opgjort efter den hidtidige metode, baseret på den offentlige ejendomsvurdering, og efter valuarvurdering udarbejdet af valuar Hans Trebbien.

Ved brug af den offentlige vurdering på 19,7 mill. kr. ville andelsværdien kunne udgøre max kr. 11.223,39 pr. kvm., men det ville blive nødvendigt at lave en hensættelse til forventet fald i andelsværdien på baggrund af den kommende byggesag, hvorved andelsværdien ville blive noget lavere. Forsamlingen enedes derfor om at skifte til valuarvurdering.

Valuarvurderingen viste en samlet værdi af ejendommen på 22,0 mill. kr. Den foreslåede udskiftning af tag og vinduer indgik som en forudsætning i vurderingen. Baseret på valuarvurderingen kunne andelsværdien udgøre max kr. 12.893,69 pr. kvm.

Der blev stillet to ændringsforslag til andelsværdien: Jesper Sperling foreslog uændret andelsværdi, kr. 10.728,22 kr. pr. kvm., mens Rikke Palm foreslog kr. 11.223,39 kr. pr. kvm. De tre forslag blev herefter sat til sideordnet afstemning med følgende resultat:

Andelsværdi, kr. 10.728,22 kr. pr. kvm.: 0 stemmer

Andelsværdi, kr. 11.223,39 kr. pr. kvm.: 13 stemmer

Andelsværdi, kr. 12.893,69 kr. pr. kvm.: 0 stemmer

Forslaget om at fastsætte andelsværdien til kr. 11.223,39 pr. kvm. var herefter vedtaget.

Ad 4. Vedtagelse af budget for 2013

Dirigenten gennemgik budgettet for 2013, som var baseret på uændret boligafgift, 59,10 kr. pr. kvm. pr. måned, samt almindelig fremskrivning af udgifterne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Indkomne forslag

A. Bestyrelsen foreslår renovering af ejendommens tag og vinduer.

Den fulde ordlyd af forslaget vedlægges dette referat som bilag 1.



SWE

Mikkel Spietz fra Peter Jahn & Partnere fremlagde kort forslaget, hvorefter det blev diskuteret. Under diskussionen blev der bl.a. spurgt til, om der var grund til at skifte vinduerne i stedet for at reparere dem. Hertil blev oplyst, at de nye træ/alu vinduer er stort set vedligeholdelsesfri, så man slipper for at male dem i fremtiden. Flere mente desuden, at der ville blive besparelser på varmen ved at skifte vinduerne. Der blev desuden spurgt til eventuelle skader på taglejligheden i forbindelse med arbejderne. Det blev hertil oplyst, at der tegnes all risk forsikring på byggearbejdet, som dækker eventuelle skader. Arbejderne kunne forventes påbegyndt april 2014.

Økonom Christian Thomas Christiansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration fremlagde herefter økonomien i forslaget, og der blev herunder spurgt til, om det kunne betale sig at optage lånet til finansiering af arbejderne ved arbejdets start for at spare byggelånsrenter og udnytte den lave rente. Hertil blev svaret, at det var op til løbende vurdering i samråd mellem bestyrelse og den økonomiske rådgiver, men at det erfaringsmæssigt sjældent kunne betale sig p.g.a. renteudgiften i byggeperioden.

Der blev spurgt til, hvem der beslutter, om lånet skal være med afdrag fra starten (finansieringsforslag 1) eller med 10 års afdragsfrihed (finansieringsforslag 2). Hertil blev svaret, at det var op til bestyrelsen at beslutte. Charlotte Ruus stillede herefter ændringsforslag om, at generalforsamlingen skulle bestemme, om der skulle optages lån med afdrag fra starten eller med 10 års afdragsfrihed.

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning, og der blev med 11 stemmer for og 0 stemmer imod vedtaget, at lånet skulle være med 10 års afdragsfrihed.

Selve forslaget om udskiftning af ejendommens tag og vinduer blev herefter sat til afstemning, og der blev enstemmigt vedtaget.

B: Forslag til vedtægtsændring stillet af Niels Kryger og Charlotte Ruus

Den fulde ordlyd af forslaget med begrundelse vedlægges dette referat som bilag 1.

Tilføjelse til §10 stk. b i "Vedtægter for Andelsboligforeningen Westend 24-26"

Forslag 1.

"Der foretages dog ikke nedskrivning på varige forbedringer, som omfatter etablering af grundlæggende bygningsdele, som fx ved inddragelse af loftsetager eller kælderarealer til beboelse samt ved etablering af altaner eller tagterrasser. Dette omfatter alle sådanne forbedringer foretaget siden 1. januar 2005."

Såfremt ovenstående vedtægtsændring ikke kan vedtages - foreslås:

Forslag 2.

"Varige forbedringer fx i forbindelse med inddragelse af kælderarealer eller loftsetager til beboelse samt etablering af altaner eller tagterrasse afskrives dog over 30 år med 1/30 om året af den til enhver tid restende sum. Dvs. efter samme principper som afskrivninger med fradrag af 10 % om året. Dette omfatter alle sådanne forbedringer foretaget siden 1. januar 2005."

Niels Kryger og Charlotte Ruus fremlagde forslaget, hvorefter det blev diskuteret. Dirigenten og Claus Dam fra Peter Jahn & Partnere foreslog herunder, at det blev præciseret, hvilke forbedringer, der kunne regnes for varige. Dette var forslagsstillerne enige i, og da der ikke var de krævede $\frac{3}{4}$



SWE

andelshavere repræsenteret, til at forslaget kunne vedtages endeligt, blev forslag 1 ændret til: ”Der foretages dog ikke nedskrivning på varige forbedringer, som omfatter etablering af grundlæggende bygningsdele, som fx ved inddragelse af loftsetager eller kælderarealer til beboelse samt ved etablering af altaner eller tagterrasser. Dette omfatter alle sådanne forbedringer foretaget siden 1. januar 2005. Ved den endelige vedtagelse af forslaget, skal det være præciseret, hvad der regnes varige forbedringer.”

Forslag 1 blev herefter sat til afstemning, og der blev enstemmigt vedtaget foreløbigt, og kan endeligt vedtages med $\frac{3}{4}$ flertal på en kommende generalforsamling, uanset hvor mange der møder frem.

Forslag 2 bortfaldt hermed.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

På valg var formand Jesper Sperling, kasserer Rikke Palm og bestyrelsesmedlem Nivi Christensen. I løbet af året var Lene Eriksen desuden udtrådt af bestyrelsen, og man vidste ikke, om Nivi Christensen ønskede genvalg. Det var på mødet ikke muligt at få valgt en formand og kasserer, i stedet valgtes nedenstående, som efterfølgende har konstitueret sig med formand og kasserer:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Mikkel Lindegaard	Westend 24, 2. th.	Formand	2015
Simon Westmann	Westend 24, 2. tv.	Kasserer	2014
Jesper Sperling	Westend 24, st. th.	Bestyrelsesmedlem	2015
Louise Sørensen	Westend 26, 4. th.	Bestyrelsesmedlem	2014
Anders Vangsgaard Nielsen	Westend 24, st. th.	Bestyrelsesmedlem	2014
Stine Wind-Hansen	Westend 26, 2. th.	Suppleant	2014
Rikke Palm	Westend 24, 3. Th.	Suppleant	2014

Ad 7. Eventuelt.

- En deltager gjorde opmærksom på, at der manglede en person til at sælge vaskekort. Gunvor Meyer, Louise Sørensen og Rikke Palm meldte sig.
- Mulighed for fælles vinduespudsning i lejlighederne blev drøftet.
- Der blev spurgt til udskiftning af dørtelefoner, idet der var flere, der oplevede problemer med forbindelsen. Jesper Sperling oplyste hertil, at bestyrelsen havde valgt at reparere på anlægget i stedet for at udskifte det p.g.a. udgiften.
- Til slut blev der udtrykt tak til bestyrelsen for dens arbejde.

Da der ikke var flere der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.40 og takkede for god ro og orden.

København, den 27. juni 2013

Dirigent:

Torben Brodthagen



Bestyrelsen:

Mikkel Lindegaard

Simon Westmann

Louise Sørensen

Jesper Sperling

Anders Vangsgaard Nielsen

Bilag:

1. Bestyrelsens forslag om reovering af ejendommens tag og vinduer
2. Forslag til vedtægtsændring stillet af Niels Kryger og Charlotte Ruus