



**REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I
A/B WITTENBERGGÅRD**

Onsdag den 27. juni 2018 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Wittenberggård. Generalforsamlingen fandt sted Wittenberggade 26 (ved siden af damefrisøren).

Til stede var 15 andelshavere og 3 var repræsenteret ved fuldmagt. I alt 18 var således repræsenteret ud af 56 mulige. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog administrator Pernille Olsen og Clara Gorboi Andersen.

Dagsorden var if. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag.
Forslag fra medlemmer:
 - a. Ændring af vedtægternes § 7, se bilag 1.

Forslag fra bestyrelsen:

- b. På den ordinære generalforsamling, som blev afholdt den 14. november 2017 blev vedtægtsændringer foreløbigt vedtaget. Disse vedtægtsændringer kan jf. vedtægternes § 25 stk. 2 endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 JA- og Nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Vedtægtsændring af §13 stk. 2 litra C

Nuværende vedtægt ”Familiemedlemmer til andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Ændres til ”Børn af andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Såfremt en andelshaver flytter slettes barnet/børnene af ventelisten.”

c. Ændring af vedtægternes § 6 stk. 2, § 9, stk. 2 samt ny vedtægt § 24, se bilag 2.

d. Valg af bestyrelsesmedlem samt suppleant.

På den ordinære generalforsamling blev der valgt 3 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter til bestyrelsen. Olga Katrine Schmidt er suppleant i bestyrelsen, men vil gerne stille op som nyt bestyrelsesmedlem samt at Jens Banke som er suppleant ønsker at trække sig fra bestyrelsen.

Valg af 1 bestyrelsesmedlem (Olga Katrine Schmidt stiller op) samt valg af 2 suppleanter (Pia Damsgaard samt Mette Holm Madsen stiller op).

e. I henhold til foreningens vedligeholdelsesplan fra 2013, bør der ske en komplet omfugning af gade og gårdfacader samt isætning af riste.

Bestyrelsen ønsker en bemyndigelse på at bruge kr. 40.625 som skal omfatte rådgivers arbejde med udarbejdelse af udbudsmateriale samt indhentning af priser og kontraktforhandlinger for facaderenovering. Når disse ting foreligger vil der efterfølgende blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Pernille Olsen og til referent valgtes Clara Gorboi Andersen. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingens lovlige indvarsling og beslutningsdygtig i henhold til dagsordenes punkt 2 b. Dette forslag var behandlet og besluttet på foreningens seneste ordinære generalforsamling og kunne besluttes med 2/3 flertal af de fremmødte medlemmer. Dagsordenes punkt 2 a og 2 c, krævede at 38 medlemmer var tilstede. Stemmer 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslagne, kan dette her foreløbigt vedtages, men skal endelig besluttes på en ny generalforsamling.

Der var ingen indvendinger hertil fra generalforsamlingen.

Ad 2- Forslag.

a. - Ændring af vedtægternes §7.

Nuværende §7 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt, med de ændringer der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke erhverv i nogen form.

Ny §7 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt, med de ændringer der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen tillader andelsboligen erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen til erhvervsformål og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og at der ikke kommer indvendinger mod dette fra kommunale instanser.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget.

b. – Ændring af vedtægternes §13 stk. 2 litra C

Nuværende vedtægt ”Familiemedlemmer til andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

Ændres til ”Børn af andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen eller administrator. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Såfremt en andelshaver flytter slettes barnet/børnene af ventelisten.”

Dette forslag blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt den 14. november 2017.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, her stemte 14 for forslaget, 1 stemte blankt og 0 stemte imod forslaget. Forslaget endeligt vedtaget.

c. – Ændring af vedtægternes §6, stk. 2,

§ 6, stk. 2

Nuværende vedtægt ” Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. Andelen kan ikke belånes, og der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Andelen kan kun

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13 – 19.

Ny § 6, stk. 2 ”Andelsboligen kan kun overdragelse eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.

Ny § 6 stk. 3 ” Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

§ 6, stk. 3 ændres til § 6, stk. 4.

§ 9, stk. 2.

Nuværende vedtægt ” Det påhviler andelshaverne at sørge for, at de fælles forsyningsledninger er tilgængelige for vedligehold når dette er nødvendigt. I det tilfælde at de ikke er tilgængelig i andelshaverens lejlighed, skal denne sikre tilgængeligheden så vedligeholdelse kan foretages. Udgifter til fjernelse og evt. retableringen af sådanne forhindringer for adgangen er andelshaverens ansvar og andelsboligforeningen uvedkommende”.

Ændres til” Det påhviler andelshaverne at sørge for, at de fælles forsyningsledninger er tilgængelige for vedligehold når dette er nødvendigt. I det tilfælde at de ikke er tilgængelige i andelshaverens lejlighed, skal denne sikre tilgængeligheden så vedligeholdelse kan foretages. Udgifter til fjernelse og evt. retableringen af sådanne forhindringer for adgangen er andelshaverens ansvar og andelsboligforeningen uvedkommende. Dog vil dette ikke være gældende for Moldaugade 15 i lejlighederne til højre hvor hovedrør til ejendommen findes, her skal foreningen stå for udgifterne af reetablering af de aflukkede gipsvægge”.

Ny § 24 – Digital kommunikation

Stk. 1.

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til medlemmerne. Foreningen kan i korrespondance med medlemmerne henvise til at

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

eventuelle bilag er gjort tilgængelig på fx foreningens hjemmeside eller en anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til medlemmerne. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse f.eks. via e-boks, hjemmesideløsning eller lignende.

Stk. 2.

Et medlem er forpligtet til at sørge for, at bestyrelsen/administrator til enhver tid har medlemmets gældende e-mail adresse. Korrespondance skal anses for fremsendt til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den seneste af medlemmet(s) oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

Stk. 3.

Selvom et medlem får fremsendt pr. mail, kan bestyrelsen eller administrator beslutte, at korrespondance sker ved almindelig post. Korrespondance kan også sendes ved almindelig post såfremt lovgivningen stiller krav herom.

Herefter bliver §§ 24-35 til §§25-36

De var spørgsmål fra en andelshaver til, hvis medlemmer ikke er digitale, kan disse medlemmer så stadig modtage materiale fra bestyrelsen og administrationen. Ja det kan disse medlemmer stadig, dog bliver materiale fremsendt med almindelig post og det kan så her ikke garanteres, at materiale kommer frem til medlemmet rettidigt.

Dirigenten satte vedtægtsændringerne fra bilag 2 til afstemning. Dette forslag krævede, at 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret og vedtages af 2/3 flertal ja eller nej stemmer.

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget, men skal endeligt vedtages på en ny generalforsamling.

d. - Valg af bestyrelsesmedlem samt suppleanter.

På den ordinære generalforsamling blev der valgt 3 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter til bestyrelsen. Olga Katrine Schmidt er suppleant i bestyrelsen, men vil gerne stille op som nyt bestyrelsesmedlem samt at Jens Banke som er suppleant ønsker at trække sig fra bestyrelsen.

Der var spørgsmål fra en andelshaver til, hvorfor dette skulle behandles på en ekstraordinær generalforsamling. Dirigenten svarede, at foreningens vedtægter tillader 5 bestyrelsesmedlemmer og da foreningen har 2 bestyrelsesmedlemmer som p.t. er sygemeldte, ønskede bestyrelsen flere hænder i bestyrelsen, da Olga Katrine Schmidt

ønskede at indtræde i bestyrelsen som bestyrelsesmedlem, skulle der vælges nye suppleanter til bestyrelsen. En andelshaver ytrede, at dette medlem havde forbehold for at Mette Holm Madsen blev valgt ind i bestyrelsen som suppleant, da hun mener at Mette Holm Madsen har en personlig relation med et andet medlem af bestyrelsen. Olga Katrine Nabe-Nielsen blev valgt til bestyrelsesmedlem.

Pia Damsgaard og Mette Holm Madsen blev valgt til bestyrelsen som suppleanter.

e.- I henhold til foreningens vedligeholdelsesplan fra 2013, bør der ske en komplet omfugning af gade og gårdfacader samt isætning af riste.

Bestyrelsen ønsker en bemyndigelse på at bruge kr. 40.625 som skal omfatte rådgivers arbejde med udarbejdelse af udbudsmateriale samt indhentning af priser og kontraktforhandlinger for facaderenovering. Når disse ting foreligger vil der efterfølgende blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling.

En andelshaver var modstander af, at foreningen skulle bruge så mange midler på rådgivers arbejde til udarbejdelse af udbudsmateriale.

Der var spørgsmål til hvor mange tilbud foreningen må indhente. Foreningen må hente alle de tilbud der ønskes, men henter kun 3 tilbud og når alle tilbud er indhentet, vil der blive fremlagt et byggebudget på en ekstraordinær generalforsamlingen. Det blev af bestyrelsen oplyst, at et tidligere bestyrelsesmedlem havde indhentet 3 tilbud og at det er derfor bestyrelsen har valgt denne løsning. Også for at få et overblik og ensartethed i tilbud fra alle håndværkere.

En andelshaver mente, at dette arbejdet omkring omfugning var overflødig. Bestyrelsen oplyste, at forslaget er fra vedligeholdelsesplanen, at fugerne skal laves og da foreningen har store problemer med murbier.

Et tidligere bestyrelsesmedlem fortalte, at alle fuger er gennemgået. Der er ikke problem fra 1. sal og ned, men fra 2. sal og op, hvor solen har stået, er fugerne meget medtaget. Det kan ikke svare sig at lappe fugerne, da murbier søger hen hvor de så bedre kan komme til.

Det blev forslået, at bestyrelsen skal lave en standard formular som er ensartet til de håndværkere som skal afgive tilbud, således at honorar til Konpro kan reduceres. Det er dog stadig en fornuftig løsning, at have Konpro v/Anja Krarup med i processen.

Bestyrelsen er indforstået med, at lave en reducere af prisen, ved at lave en standard formular, så det bliver så billigt som muligt.

Dirigenten satte forslaget med ændring om udarbejdelse af standard formular for reducere af prisen til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var mere til behandling, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18.50, og dirigenten takkede for god ro og orden.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Som dirigent: Pernille Olsen

Som bestyrelse: formand, Nadia H. Lybcke Berthou, bestyrelsesmedlemmer, Margrethe Leth Nielsen, Mette Hess Larsen, Marlene Quvang Jørgensen og Olga Katrine Nabe-Nielsen

Referatet er underskrevet digitalt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nadia Helena Lybcke Berthou

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-105335671106

IP: 195.184.xxx.xxx

2018-07-10 16:10:45Z

NEM ID 

Marlene Quvang Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-142478798009

IP: 195.184.xxx.xxx

2018-07-10 17:07:42Z

NEM ID 

Olga Katrine Schildt Nabe-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-855606703170

IP: 195.184.xxx.xxx

2018-07-11 05:54:38Z

NEM ID 

Pernille Olsen

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40822597

IP: 91.215.xxx.xxx

2018-07-11 07:20:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JBAMZ-DSBH0-QWISE8-VSHYD-1YMAA-Z8FEY

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>