

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24  
1264 København K

A/B Skovbakken  
Dato: 27. februar 2023  
Ejd.nr: 1-557

## **Referat af ordinær generalforsamling**

Mandag den 27. februar 2023 kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Skovbakken i Virumhallen, 2830 Virum.

### **Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag

#### Forslag fra bestyrelsen:

1. Forslag om ændring af vedtægternes § 26 – Bestyrelsen
  2. Forslag om ændring af vedtægternes § 23 – Digital kommunikation
6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter
  7. Valg af 2 interne revisorer og 1 suppleant.
  8. Valg af administrator
  9. Valg af revisor
  10. Eventuelt

Der var 43 ud af 59 andelshavere repræsenteret på generalforsamlingen heraf 7 ifølge fuldmagt. Til stede var også Michael Tarding og stud.jur. Isabell Kølner-Augustson 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.*

### **Vedr. pkt. 1 - Valg af dirigent og referent**

Formanden, Inge Jægerfeld Kristoffersen, bød velkommen til de fremmødte og foreslog Michael Tarding som dirigent og Isabell Kølner-Augustson som referent, hvilket

forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at forsamlingen var indkaldt rettidigt den 8. februar 2023 og at forsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter.

## **Vedr. punkt 2 - Bestyrelsens beretning:**

### **”Generalforsamlinger:**

*I 2022 er der ud over den ordinære generalforsamling først i marts måned afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger. I juni var hovedtemaet indgåelse af fjernvarmeaftale med Vestforbrænding, og i november finansiering og lån i forbindelse med renovering af ejendommen.*

***Salg af lejligheder:** Der har i 2022 været 5 salg i ejendommen. Et internt salg og 4 eksterne salg. Vi byder velkommen til Frank Augustesen, Pil Bach, Nikolaj Birkholm, Mette Høj Mathiassen, Andreas Wiemann Rasmussen. Susanne og Kai Løfberg samt Amanda og Christian Berthelsen.*

***Renoverings- og vedligeholdelsesarbejdet med tag, facader, kloak- og skybrudssikring** har været en af primæropgaverne for bestyrelsen siden efteråret 2021. Entrepriekontrakten med vores tekniske rådgivere **MMAKE** blev indgået i december måned. Og siden er det gået ”slag i slag” med et utal af møder med både vores tekniske og juridiske rådgivere. Blandt andet om udbudsmateriale til dræn og ventilation mv.*

*I februar i 2022 indgik vi en aftale med **MV Entreprise ApS** om kloakrenovering. Arbejdet blev udført i perioden fra marts til juli måned. I store træk forløb kloakrenovering uden væsentlige problemer eller gener. Dog blev havefliserne på en strækning ved blok A ødelagt. Omkring 50 fliser blev udskiftet uden beregning af MVE Entreprise ApS.*

*I efteråret 2021 blev der udført miljøundersøgelser. Heldigvis viste undersøgelserne hverken at indeholde asbest eller gav andre miljømæssige problemer. Efteråret blev ligeledes brugt til at indhente og drøfte tilbud på vedligeholdelsesarbejdet på tag og facader. I april måned 2022 blev indgået en aftale om renovering af tag og facader med **Byens Tag**.*

*Tag -og facaderenoveringen blev påbegyndt medio august, lige efter sommerferien. Af flere årsager, blandt andet af hensyn til, at stilladset skulle være mindst muligt til gene for beboerne. Men også for at undgå at betale stilladsleje i juli/august måned, uden det blev anvendt.*

*Renoveringsarbejdet startede i blok B, opstartsfasen gik lidt trægt i de første måneder. Men i løbet af efteråret kom en ny byggeleder, Bo Kampmann-Lassen fra Byens Tag på opgaven, hvilket har betydet, at vi stort set har overholdt tidsplanen i blok B.*

*Renoveringen af blok B var planlagt at være afsluttet ultimo december 2022. Uheldigvis løb vi ind i lidt vejrlig med en frostperiode i december måned, hvorved tag- og fugning på sidste halvdel af bygningen blev lidt forsinket.*

*Til gengæld var vi ved årets udgang foran tidsplanen på blok A med udkrasning af fuger. Vi håber på en mild vinter, så arbejdet fortsat forløber uden de ”store overraskelser”, og forskydning af tidsplanen.*

*Samarbejdet med vores tekniske rådgivere og hovedentreprenør har fungeret godt. I hele byggeperioden har bestyrelsen holdt ugentlige byggemøder med vores tekniske rådgivere og entreprenører. Generelt er der blevet fulgt tilfredsstillende op på aftalerne. Udover de ugentlige byggemøder har bestyrelsen været i løbende (nogle gange dagligt) dialog på mail og telefon med både rådgiver og entreprenør. Vi har bestræbt os på i videst muligt omfang at informere løbende om byggeprocessen.*

*Det nye år 2023 startede lidt overvældende og udfordrende på grund af de store regnmængder, der faldt først i januar måned. I blok B trængte der regnvand ind i 3-4 kælderrum, primært på grund af overdækning af taget der gjorde, at regnvandet ikke kunne løbe ned i tagrenderne. Specielt i et kælderrum i nr. 3 blev der støvsuget mindst 500-600 l vand op. I blok A kom der ligeledes regnvand i 3-4 kælderrum. Men omfanget var heldigvis mindre i denne blok. Her var årsagen at 2 tagnedløb ikke var monteret efter murerarbejde på soklen.*

*Der har desværre vist sig lidt råd i undertaget i Blok A. Der er lavet undersøgelser og analyser for at sikre og undgå eventuelle svampeskader.*

**Fokus på energibesparelser** I det forløbne år har bestyrelsen haft en del fokus på energibesparelser både med hensyn til Gas og El-forbruget. Natsænkningen på varme anlægget blev udvidet. Aftale om fjernvarme er indgået med Vestforbrænding. Af fugterne i tørrekældrene blev erstattet af mekanisk udsugning med varmegenvinding. Ejendommen blev i august måned gennemgået af en energikonsulent med fokus på hvilke tiltag, vi med fordel kunne foretage, for at nedsætte både fælles varme og El-forbrug.

*På anbefaling af energikonsulenten blev der igangsat en spareindsats omkring fællesbelysning, med opsætning af nye censorlamper med LED-belysning på trappeopgange og ved garager.*

*Ved udendørsbelysningen langs havegangene er alle pærer udskiftet til besparende LED -pærer. Løbende bliver alle pærer i kælderen, og på øvrige fællesarealer ligeledes udskiftet til LED-pærer. Etablering af de nye vaskerier skulle ligeledes give en væsentlig energi og vandbesparende effekt.*

**Altanprojekt** der er i skrivende stund fortsat ingen tilbagemeldinger fra kommunen om byggetilladelse. I efteråret fik vi brev fra byggesagsafdelingen om, at sagsbehandlingstiden i kommunen var steget yderligere fra 5 til 8 måneder. Vi havde forventet, og håbet på en tilladelse inden udgangen af 2022. Det håb og ønske er desværre ikke gået i opfyldelse. Vi rykker løbende kommunen og håber på en afklaring inden generalforsamlingen den 27. februar. Ligeledes at få en afklaring omkring finansiering af altanerne.

**Vaskerier** I september blev de nye Electrolux vaskemaskiner og tørretumblere løbende installeret i de 3 vaskerier Skovbakken 3, Frederiksdalsvej 38 og 44. I nr. 44 blev installeret 2 vaskemaskiner hvilket har gjort vaskeperioden hurtigere. Betalingssystemet med AirWallet i de nye maskiner fungerer rigtig godt, efter lidt opstartsproblemer. I vaskeriet på Skovridergårdsvej 57 har vi fortsat den gamle vaskemaskine fra nr. 38 og den gamle tørretumbler, der kræver mønter for betjening. Der er i oktober, november, december og januar måned 2022/2023 ført statistik over hvor stor en del af de samlede månedlige indtægter, der udgør tørretumbling. De gamle maskiner er væsentlig dyrere i brug for så vidt angår både vand og EL. Specielt den gamle tørretumbler er dyr i El-forbrug. Derfor bør det måske overvejes at udskifte begge de gamle maskiner. Foreløbig følger vi udviklingen og forbruget i dette vaskeri.

**Maling af vaskerier** alle 4 vaskerier er blevet malet i forbindelse med udskiftning af de nye maskiner. Der mangler endnu lidt finish på både væg og gulv som må efterrepareres, når reovering af begge blokke er færdige. Det samme gælder en gennemgribende oprydning og rengøring af både vaskerier, tørrekældre, andre fællesarealer og indvendige kældervinduer.

**Status på spørgeundersøgelse i de 3 nye vaskerier** I de snart 4 måneder vaskerierne har været i brug, har der været mulighed for, at notere fordele og ulemper i forbindelse med ibrugtagningen af vaskerierne. Vi har lavet et **sammendrag** af spørgsmål, ris og ros.

a) De primære startproblemer har været, at både vaskemaskiner og tørretumblere nogle gange skal genstartes på afbryderen på væggen. Vi har drøftet det igen med Electrolux senest medio januar måned. Det har vist sig, at der er en fejl i en AirWallet enhed. De har lovet at den udskiftes og problemet bliver løst hurtigst muligt.

b) 2 har skrevet at telefonen skal genstartes før man kan få forbindelse. Ifølge Electrolux kan det skyldes dårligt signalforbindelse da vaskerierne ligger i kælderen.

c) 2 har skrevet - hvorfor betales for hhv. 100 og 80 minutter, men kun for tid i 70 minutter. Dette skyldes at tørretumbleren "føler" og slukker når tøjet er tørt. Dette er et led i energibesparelsen.

d) 1 har spurgt om centrifugeringen er gratis som i de gamle vaskemaskiner. Det er den ikke. De nye maskiner har et "skylle og centrifugeringsprogram", men der skal betales for det.

e) 3 har spurgt hvorfor uldvaskeprogrammet vasker på 40 grader. Programmet hedder ULD VASK 40. Det er lidt misvisende, men ifølge Electrolux er temperaturen kun 30 grader.

f) 2 har spurgt om hvorfor kan der ikke installeres AirWallet betaling til flere telefoner til samme lejlighed. Ifølge Electrolux og AirWallet burde det lade sig gøre. Vi afventer udskiftning af den defekte enhed.

g) 2 har noteret manglende rengøring primært i vaskeriet i nr. 44.

*h) Rigtig mange har givet udtryk for at det er **dejligt at være fri for møntbetalingen og at der er 2 vaskemaskiner i vaskeriet i nr. 44.** Hvilket er tidsbesparende.*

*Forsikringer Almindelig Brand varslede en kraftig præmiestigning pr. 1. januar 2023. Vi havde dog allerede i årets løb indhentet tilbud på nye forsikringer blandt andet hos TRYG, hvor vi fik tilbudt en særrabat, da vi er Erhvervskunde i Danske Bank. I tæt samarbejde med vores forsikringsrådgiver Dansk System Assurance er det lykkedes at få en forsikring hos Købstæderne med samme dækningsbetingelser til kr.69.027 kr./år. Hvilket er en besparelse på omkring 16.000 kr./år, og med samme dækning som i den gamle police.*

***Jording** på generalforsamlingen i 2020 blev det besluttet at etablere jording i ejendommen. Arbejdet er **ikke** blevet igangsat af flere årsager, primært grundet manglende adgang til nogle kælderrum, da registreringen af kælderrummene ikke var helt opdateret. I juni måned 2022 havde vi en opdateret liste. Men igangsatte ikke arbejdet da det faldt sammen med de øvrige renoveringsopgaver på ejendommen. Der er indhentet revideret tilbud ultimo 2022, udgiften er desværre **steget fra 91.300 kr. inklusive moms til 121.500 kr. inklusive moms.** Hvilket er en stigning på omkring 30.000 kr.*

***Registrering af kælderrum** var forholdsvis tidskrævende, der var en del informations- og registreringsarbejde med selve opgaven. Derudover løb vi ind i, at der var nogle kælderrum som ingen "ejersmand" havde. Det gav os lidt udfordringer både juridisk og tidsmæssigt på grund af lange varslingsperioder med mere, og til sidst med tømning af kælderrummene. Men **STOR tak til alle beboere**, alle var meget hjælpsomme med at registrere deres kælderrum med navn og adresse.*

***Yderligere affaldssortering** I juni måned modtog vi et brev fra Lyngby-Taarbæk Forsyning om at etageejendomme fra oktober måned 2022 skulle sorteres i flere fraktioner, madaffald, småt elektronik og farligt affald. Den yderligere sortering betyder for os, at der formentlig skal etableres nye affaldsrum og ændrede adgangsforhold. Vi har i efteråret holdt indtil flere møder med både Lyngby-Taarbæk forsyning, Vestforbrænding og renovationsfirmaet for at få afklaret kravene til såvel placering og adgangsforhold. Indtil renoveringen af ejendommene er afsluttet har vi fået udsættelse med yderligere sortering. **Havegruppen** arbejder med løsningsmuligheder både på kort og på længere sigt.*

***Mekanisk ventilation med varmegenvinding i tørrerummene** I august måned blev der i alle 8 tørrekældre installeret mekanisk ventilation. Det har haft en enorm virkning på luftfugtigheden i alle tørrerum. Målinger gennem de sidste 4 måneder har vist at luftfugtigheden i alle tørrekældre er faldet fra 70/75 % til mellem 48/50. Ifølge vores tekniske rådgivere MMAKE er en luftfugtighed for kælderrum på omkring 62/65% acceptabelt. Seneste måling blev foretaget den 5. december, der blev luftfugtigheden målt mellem 48 og 50%. Så det har vist sig at være en fornuftig og effektiv investering for ejendommen.*

**Fællesarrangementer og arbejdsdage i foreningen** I årets løb er der taget initiativ til mange gode og hyggelige fællesoplevelser i foreningen, og en arbejdsdag med renoivering og maling af legeredskaberne, loppemarked, og fastelavnsfest i haven, og ikke mindst juleklippeklistedag i bestyrelseslokalet i kælderen, stor **tak** til **Kathrine, Linda, Catharina og Ida** og **alle** der deltog i arrangementerne. Bestyrelsen modtager gerne forslag til arbejdsdage, hvor vi sammen løser og forskønner vores fælles ejendom.

**Bestyrelsesmøder** holdes fortsat den 1. onsdag i måneden undtagen i juli måned. Forslag, der ønskes behandlet på mødet skal være bestyrelsen i hænde senest dagen før”

Dirigenten gav ordet til formanden, som kort gennemgik nogle punkter af bestyrelsens beretning. Hun startede med at byde velkommen til de nye beboere i ejendommen. Efterfølgende fortalte Inge, at det største arbejde der havde været det foregående år, var renovationsarbejdet. Hun fortalte at arbejdet havde forløbet rimelig smertefrit og at der havde været et godt samarbejde med teknisk rådgiver i diverse projekter. Formanden påpegede at økonomien i byggeprojektet var overholdt.

Formanden fortalte videre om de vandskader der havde været i nogle af kælderrummene. Hun fortalte, at ønskede man at søge erstatning for skader der måtte have været, så skulle dette gøres gennem egen forsikring.

Formanden fortalte, at foreningen fortsat ikke havde fået byggetilladelse til altanprojektet.

En andelshaver stillede spørgsmål til, om man kunne gøre noget ved de træer som er foran nr. 38 mod Virum torv, da disse dækker meget for ens udsigt. Formanden svarede hertil, at dette er noget som ville indgå i havegruppens arbejde, men at det var noget man ville vente med, indtil de igangværende projekter var afsluttet.

Formanden gav ordet videre til bestyrelsesmedlem Cellina. Hun fortalte at energistyrelsen d. 14. marts vil åbne op for, at man ville kunne registrere sig for at komme i betragtning til varmecheck. Hvis der ved registrering skal uploades energirapport, så skal man henvende sig til bestyrelsen for denne. Cellina fortalte at man skal bruge MitID eller NemID til at registrere sig.

En andelshaver spurgte om det er nødvendigt at man registrerer sig enkeltvis, eller om det var muligt at foreningen tilmelder alle på én gang. Der blev hertil svaret, at bestyrelsen endnu ikke vidste om registreringen ville skulle ske enkeltvis eller samlet, da de ikke havde kunne få svar på dette.

Cellina fortalte endvidere, at foreningen havde brugt 23,5% mindre gas (målt i mængde) i 2022 sammenlignet med 2021, men at prisen i kr. samtidig var steget med 42,3%.

En andelshaver spurgte hvornår man ville kunne forvente, at byggeprojektet blev færdigt. Formanden svarede, at det ifølge tidsplanen skulle være færdigt midt marts, men at der formentlig ville gå 14 dage til 3 uger mere.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

### **Vedr. punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet**

Dirigenten gennemgik årsrapporten med noter for perioden 1. november 2021 – 31. oktober 2022.

Dirigenten oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Dirigenten henviste til side 11 i årsrapporten, hvor han gennemgik resultatopgørelsen. Foreningen havde samlet indtægter på kr. 3.107.762 og udgifter på kr. 2.011.568. Efter de finansielle poster og SKAT var årsresultatet på kr. 1.068.606.

Der havde været en stigning i udgifterne til vandforbrug. Formanden fortalte, at denne stigning delvist skyldtes efterbetaling efter et større vandforbrug 2 år tilbage.

Dirigenten Gennemgik herefter balancen på side 12 og 13 i årsrapporten. Foreningens ejendom er blevet vurderet at valuar Wismann. Ejendommen indgår i regnskabet med en værdi på 120,9 mio. kr.

Dirigenten påpegede under passiver, at den samlede gældsforpligtelse er på kun ca. 1,6 mio. kr., hvilke er meget lavt for en stor forening som AB Skovbakken.

Dirigenten gennemgik herefter andelsværdiberegningen. Foreningen anvender i beregningen en valuarvurdering fra før 1. juli 2020 (en fastfrosset værdi) på 115,4 mio. kr. og det er bestyrelsens indstilling, at foreningen fortsætter med denne praksis, indtil en ny valuarvurdering viser en værdi, som er betydeligt højere end den fastfrosset værdi.

Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på kr. 125,38748 pr. fordelings-tal/andelsindskudskrone.

Efter få spørgsmål blev årsrapporten med en uændret **andelskrone på 125,38748** enstemmigt vedtaget.

### **Vedr. punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik driftsbudgettet for 2022/2023

Der forventes samlede indtægter på kr. 3.292.000 og udgifter på kr. 1.993.261, hvilket vil give et forventet resultat på kr. 200.589.

Budgettet bygger på, at der pr. 1. november 2022 blev gennemført en stigning i boligafgiften på 2% og at der pr. 1. marts i år gennemføres en stigning på yderligere 7%.

Driftsbudgettet for 2022/2023 blev enstemmigt vedtaget.

## Vedr. punkt 5 - Forslag

### Forslag fra bestyrelsen

#### 1. Forslag om ændring af vedtægternes § 26 - Bestyrelsen

##### "Nuværende § 26

**26.1)** Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 2 suppleanter.

**(26.2.)** Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.

**(26.3)** Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Suppleanterne vælges for et år ad gangen.

**(26. 4.)** Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

#### **§ 26 foreslås ændret til:**

**(26.1)** er uændret

**(26.2.)** Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere og disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges 1 person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Som bestyrelsesmedlem, suppleant eller kritisk revisor kan der ikke vælges flere fra samme familie, dvs. personer som er beslægtet i op- og nedstigende linje, personer som man er besvogret med i første led eller søskende samt søskendebørn. Genvalg kan finde sted.



(26.3) Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling. Suppleanterne vælges for et år ad gangen.

(26.4.) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. *Ved formandens fratræden foretager bestyrelsen ny konstituering indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.*”

*Inden forslaget blev gennemgået, blev der afholdt en 5 minutters pause.*

Dirigenten fremlagde forslaget som bestyrelsen havde fremsat og gennemgik hvilke ændringer forslaget ville medføre, hvis det blev vedtaget.

En andelshaver spurgte om det vil være okay at der vælges 2 fra samme familie, hvis der ikke var nok som stillede op til bestyrelsen. Hertil blev svaret at, de i bestyrelsen ikke mente, at der ville være en spredt nok repræsentation, hvis der var nogle fra samme familie i bestyrelsen. Bestyrelsen mente, at det mest optimale fra deres synsvinkel ville være at indføre denne vedtægtsændring.

En andelshaver påpegede at der førhen havde været rekrutteringsproblemer til bestyrelsen. Formanden svarede hertil, at der var kommet nye beboere til foreningen og dermed ville det formentlig ikke være et problem for fremtiden. En andelshaver tilføjede, at der var kommet en bedre stemning i foreningen og dermed ville det måske være mere attraktivt at arbejde i bestyrelsen.

Efter få spørgsmål og bemærkninger satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 42 stemmer for og 1 blank stemme.

## 2. Forslag om ændring af vedtægternes § 23 – Digital kommunikation

**”Forslag nr. 2 fra bestyrelsen om indkaldelse, digital information og indkaldelse til generalforsamlinger mv.**

### **Nuværende § 23.1.**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

### **§ 23.1. foreslås ændret til:**

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Såfremt andelshaveren har tilmeldt sig hos administrator, jf. § 23a, kan indkaldelsen med samme varsel sendes digitalt til andelshaveren.

**§ 23 stk. 2, 3, 4 og 5 - er uændrede.**

**§ 23 a. om digital kommunikation**

**(23a, 1)** Foreningen/bestyrelsen/administrator kan fremsende alle meddelelser, breve og dokumenter, herunder indkaldelser til generalforsamlinger, forslag og opkrævninger digitalt via e-mail, såfremt andelshaveren har oplyst sin e-mailadresse, som angivet i stk.2. Påkravs-, og påbuds- og eksklusionsskrivelser skal dog altid tillige sendes med almindeligt og anbefalet brev.

**(23a, 2)** Alle andelshavere skal om muligt oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse til administrator. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette administrator om ændring i oplysningerne. Dog er ordningen om at modtage digitalpost frivilligt for de enkelte andelshavere.

**(23a, 3)** Dokumenter mv. som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikationsadresse, skal anses for at være kommet frem til andelshaveren.

**(23a, 4)** Foreningen/bestyrelse/administrator er, uanset stk. 1-3, berettiget til at give meddelelser m.v. med almindelig post eller ved omdeling af skriftligt materiale.”

Dirigenten fremlagde forslaget som bestyrelsen havde fremsat og gennemgik hvilke ændringer forslaget ville medføre hvis det blev vedtaget.

I forhold til indkaldelse til generalforsamling, og regnskab mente en andelshaver, at det var bedst at modtaget dette udprintet, da der i foreningen er en del ældre mennesker og at det er nemmere at læse udprint.

Bestyrelsen forklarede, hvad der var tiltænkt med forslaget. Man ville aktivt skulle kontakte SWE og oplyse sin mailadresse for at modtage post elektronisk. Dette vil fortsat være muligt at modtage post i papirformat.

Dirigenten fortalte, at efter formulering af vedtægtsændringen, så ville SWE for fremtiden som udgangspunkt sende post til beboerne elektronisk. Dette vil betyde, at man aktivt skal fravælge at modtage post elektronisk.

Formanden fortalte, at dette ikke var hvad bestyrelsen havde tænkt med forslaget. Bestyrelsen havde tænkt, at man positiv skal meddele, hvis man ønsker at modtage post elektronisk – hvis man ikke aktivt tilmelder sig elektronisk post fra SWE, så vil man som udgangspunkt fortsat modtage post i papirformat.

Forslaget blev da fastholdt som det var foreslået, men fortolkningen af vedtægtsændring ville lyde på: Man aktiv skal melde til administrator/SWE hvis man vil modtage post elektronisk.

For at modtage post elektronisk skal der rettes henvendelse til ejendomsadministrator, Lars Guldhammer, på: [lgu@swe.dk](mailto:lgu@swe.dk).

Generalforsamlingen tilsluttede sig at ændre fortolkningen af forslaget.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og med 32 stemmet for forslaget, 4 stemte mod og 5 stemte blankt var forslaget endeligt vedtaget.

### **Vedr. punkt 6 - Valg til bestyrelse**

a. Valg af formand

Inge Jægerfeld Kristoffersen modtog genvalg og blev valgt med akklamation.

b. Valg af 4 bestyrelsesmedlem

Jan Vinding Andersen og Henrik Bertelsen modtog genvalg for 2 år og blev valgt med akklamation.

Morten Kjærsgaard og Cellina Anett Andersen modtog genvalg for en 1-årig periode og blev valgt med akklamation.

c. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Nicklas Flyvholm Kristensen og Stine Rye Ginsbak ønskede at genopstille som suppleanter for en 1-årig periode og blev genvalgt med akklamation.

### **Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:**

Formand:	Inge Kristoffersen	Skovridergårdsvej 59, 2. th	På valg i år 2025
Medlem:	Morten Kjærsgaard	Frederiksdalsvej 46, 2. th.	På valg i år 2024
Medlem:	Jan Andersen	Skovridergårdsvej 59, st. tv.	På valg i år 2025
Medlem:	Henrik Bertelsen	Frederiksdalsvej 40, 1. th.	På valg i år 2025
Medlem:	Cellina Andersen	Frederiksdalsvej 42, 1. tv.	På valg i år 2024
Suppleant:	Nicklas Kristensen	Frederiksdalsvej 42, 1. th.	På valg i år 2024
Suppleant:	Stine Ginsbak	Frederiksdalsvej 46, 2. tv.	På valg i år 2024

### **Vedr. punkt 7 - Valg af 2 interne revisorer og 1 suppleant**

Som interne revisorer blev Morten V. Olesen valgt med akklamation.

Som suppleant blev ingen valgt.

Aske Lykke Honoré kunne ikke stille op til genvalg grundet den nye vedtægtsændring. Morten fortalte om omfanget af arbejdet i at være interne revisor.

Lars Andersen stillede op og blev valgt med akklamation.

#### **Vedr. punkt 8 - Valg af administrator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som administrator af en enstemmig generalforsamling.

#### **Vedr. punkt 9 - Valg af revisor**

Revisionsfirmaet Albrechtsen blev genvalgt som revisor af en enstemmig generalforsamling.

#### **Vedr. punkt 10 - Eventuelt**

En andelshaver roste bestyrelsens arbejde.

En andelshaver var utilfreds med vaskeriets system, da det var besværligt for andelshavere med en ældre telefon. Formanden svarede, at bestyrelsen vil undersøge om der findes en anden løsning.

Formanden fortalte, at fra den 8. marts og 3 uger frem vil naboejendommen isolere gavle, hvilket vil medføre, at det ikke vil være så hensigtsmæssigt at parkere på de 2 pladser under arbejdet.

Efter få spørgsmål og bemærkninger under eventuelt, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 19.18.

*Referatet underskrives digitalt med NemID.*

#### **Som dirigent:**

Michael Tarding

#### **Som referent:**

Isabell Kølner-Augustson

#### **Bestyrelsen:**

Inge Jægerfeld Kristoffersen  
*Formand*

Morten Kjærgaard  
*Bestyrelsesmedlem*

Henrik Bertelsen  
*Bestyrelsesmedlem*

Cellina Anett Andersen  
*Bestyrelsesmedlem*

Jan Vinding Andersen  
*Bestyrelsesmedlem*

# 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."

## Isabell Maria Kølner-Augustson

### Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:88390384

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-10 10:07:10 UTC



## Cellina Anett Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Som andelshaver

Serienummer: 32055ddf-89f1-48c2-87c8-f8bf83115171

IP: 131.164.xxx.xxx

2023-03-10 10:21:33 UTC



## Jan Vinding Andersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d45c24d3-80a8-4d17-921d-c2375e21895d

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-03-11 09:34:44 UTC



## Inge Jægerfeld Kristoffersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: b25fdaea-c6f0-4602-8c81-8fdc983c9841

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-03-11 11:08:41 UTC



## Henrik Bertelsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f80988e0-36bf-4004-8b84-f7ae66ca53de

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-11 18:34:53 UTC



## Michael Tarding

### Dirigent

Serienummer: 1f6d8b3f-ecf1-415c-b65c-8567abfa02b5

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-03-12 14:16:58 UTC



## Morten Kjærgaard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6d8e446d-d02d-4842-be08-d93c73d263eb

IP: 83.95.xxx.xxx

2023-03-12 18:28:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: EEKZF-BN5EM-A1KMY-OW48P-YIBWJ-DPA2Y

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 tidsstempelt 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>