

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
7. maj 2012 592 lp

Referat

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt mandag den 30. april 2012 kl. 19.00 i Forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5, 1700 København V.

45 andelshavere, inklusive 11 fuldmagter, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Mette Krog og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Gert Larsen fra Revisionsfirmaet BDO ScanRevision.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen
 1. Genfremstilling af forslag **A** om etablering af altaner for de som måtte ønske det. Der gives mulighed for at få altanen lånefinansieret via foreningen, såfremt diverse vilkår kan opfyldes. Forslaget indbefatter endvidere en vedtægtsændring til vedtægternes § 9.
Forslaget blev foreløbig vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 16. april 2012.
 2. Genfremstilling af forslag **B** om etablering af altaner for de som måtte ønske det. Altanen skal betales kontant af den enkelte andelshaver. Forslaget indbefatter endvidere en vedtægtsændring til vedtægternes § 9.
Forslaget bortfaldt på den ekstraordinære generalforsamling den 16. april 2012, idet forslag **A** blev foreløbig vedtaget.
 3. Forslag til tilføjelse til vedtægternes § 26:
"Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge de i ejendommen indestående lån under forudsætning af, at der opnås ydelsesbesparelse,

og at fastforrentede lån ikke omlægges til nedsparingslån, rentetilpasningslån eller andre lån, hvor udviklingen i løbetid eller fremtidig ydelse er usikker.”

6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af formand for 2 år
Rikke Berrada er på valg og er villig til genvalg.
 - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år
Kristian Pallesen er på valg og villig til genvalg.
 - c. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
Iben Rasmussen og Kit Nielsen er på valg.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Formanden, Rikke Berrada bød velkommen til forsamlingen og præsenterede bestyrelsen, advokat Mette Krog, administrator Lis Petersen og revisor Gert Larsen.

Dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Mette Krog som dirigent og Lis Petersen som referent. De blev begge valgt uden modkandidater.

Mette Krog og Lis Petersen takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen blev omdelt den 13. april 2012. Generalforsamlingen skulle afholdes senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Fristerne var således overholdt.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod.

Endvidere erklærede dirigenten generalforsamlingen for beslutningsdygtig i relation til dagsordenen, idet 45 af de i alt 125 andelshavere var repræsenteret, for at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (25) være repræsenteret. Hun oplyste, at 2 forslag om vedtægtsændringer (bestyrelsens forslag og et forslag fra Rikke Berrada) ikke kunne endeligt vedtages, idet det krævede, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer (84) var repræsenteret. Forslagene kunne dog vedtages foreløbigt, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for. Forslagene kunne herefter endeligt vedtages på en senere generalforsamling med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange der var repræsenteret.

Dirigenten oplyste, at der rettidig var indkommet 2 forslag, der ville blive behandlet som
5.4 Forslag fra Rikke Berrada om vedtægtsændring i § 13, stk. 1 b) Overdragelse og
5.5 Forslag fra Patricia Pereira om ændring af husordenen.

Ingen havde på forespørgsel noget at indvende imod, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

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

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning havde været udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen. Beretningen vedhæftes nærværende referat.

Formanden, Rikke Berrada, havde ikke yderligere kommentarer.

Ingen af de mødte havde bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Årsregnskabet havde været udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen.

Revisor Gert Larsen gennemgik årsregnskabet med noter for perioden 1. januar 2011 – 31. december 2011 og bemærkede, at revisionen ikke gav anledning til forbehold.

Han oplyste, at den anvendte regnskabspraksis var anderledes end tidligere år, idet han havde fulgt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboliger. Han bemærkede, at A/B Erik Ejegod er en sund og stabil forening med gode lån.

Han bemærkede, at årets resultat i forhold til budgettet var påvirket positivt af en besparelse på vand og el og tilbagebetalt lønsumsafgift for viceværten, mens det negativt var påvirket af tomgangsleje m.m. på en ikke solgt lejelejlighed.

Der var på forespørgsel ingen bemærkninger eller kommentarer til årsregnskabet.

Årsregnskabet for 2011 blev enstemmigt godkendt.

Revisor gennemgik herefter andelsværdiberegningen, herunder reglerne for værdiansættelse af andelene, der i henhold til andelsboliglovens § 5 kunne opgøres efter følgende værdier:

- a) Anskaffelsesprisen
- b) Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering) og
- c) Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2A i lov om vurdering af landets faste ejendomme

Han oplyste, at andelskronen var beregnet i.h.t. § 5 stk. 2, litra c, den kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 på 179 mio.kr. Der var ikke indhentet valuarvurdering.

Bestyrelsen havde foreslået, at der blev hensat 10 mio.kr. til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v. og 15.329.700 kr. til modernisering, således at andelskronen fastsættes til uændret værdi 124,00.

Bestyrelsens forslag om fastsættelse af en uændret andelskrone på 124,00 blev sat til afstemning. Andelenes maksimale værdi pr. lejlighed var vedhæftet årsrapporten som note 17, side 19 – 21.

En andelskrone på 124,00 blev enstemmigt vedtaget.

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

Revisor gennemgik det af administrator i samråd med bestyrelsen udarbejdede driftsbudget for 2012, der havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Han gjorde opmærksom på, at der i budgettet var indregnet en boligafgiftsstigning på 3 %, gældende fra den 1. juni 2012.

Revisor påpegede, at den foreslåede stigning af boligafgiften igen i år var en god idé, da foreningen har et minusresultat. Han oplyste endvidere, at ejendomsskatter stiger med ca. 5,5 % om året, ligesom der i budgettet er taget højde for almindelig inflation. Dog var det hans opfattelse, at det afsatte beløb til udvendig vedligeholdelse og genopretning burde være større end kr. 400.000 for en forening af A/B Erik Ejegods størrelse. Foreningens likvide beholdning var tilfredsstillende.

Budgettet blev herefter sat til afstemning.

Driftsbudgettet for 2012 blev enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsstigning på 3 % gældende fra den 1. juni 2012.

Dagsordenens punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

1. Bestyrelsen genfremsætter forslag **A** om etablering af altaner for de, som måtte ønske det. Der gives mulighed for at få altanen lånefinansieret via foreningen, såfremt diverse vilkår kan opfyldes. Forslaget indbefatter endvidere en vedtægtsændring til vedtægternes § 9.

Forslaget med bilag havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen og blev foreløbig vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 16. april 2012

Bestyrelsen anbefalede forslaget endeligt vedtaget. Projektet havde været grundigt gennemgået af arkitekt Peter Tordgaard fra a4 arkitekter og ingeniører a/s både på det tidligere informationsmøde og på den ekstraordinære generalforsamling den 16. april 2012.

Dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning og oplyste, at såfremt mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for, er forslaget endeligt vedtaget.

Resultatet af afstemningen var, at 38 andelshavere stemte for, 6 andelshavere stemte imod. 1 andelshaver stemte blankt.

Forslaget var endeligt vedtaget og vedhæftes i sin helhed nærværende referat.

2. Da forslag 5.1 blev endeligt vedtaget, **bortfaldt forslag 5.2**

3. Tilføjelse til vedtægternes § 26:

"Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge de i ejendommen i ejendommen indestående lån under forudsætning af, at der opnås ydelsesbesparelse, og at

fastforrentede lån ikke omlægges til nedsparingslån, rentetilpasningslån eller andre lån, hvor udviklingen i løbetid eller fremtidig ydelse er usikker.”

Formand, Rikke Berrada fremlagde forslaget og oplyste, at man i bestyrelsen synes, det er i foreningens interesse at kunne omlægge foreningens lån, hvis der skulle vise sig et godt tilbud.

Der var forespørgsel til, hvordan lånene i øjeblikket blev overvåget.

Mette Krog oplyste, at BRF kredit overvåger lånene og fremsender en meddelelse til administrator, når foreningen med fordel kan omlægge lån, hvorefter administrator tager kontakt til og råder bestyrelsen. Der skal handles hurtigt, hvis et tilbud skal accepteres, da lånene skal opsiges op til en termin. Det vil derfor være påkrævet med en generalforsamling, hvis bestyrelsen ikke har bemyndigelsen til omlægning af lån.

Resultatet af den skriftlige afstemning blev, at 42 andelshavere stemte for, 1 andelshaver stemte imod. Der var 2 blanke stemmer.

Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.

5.4 Forslag fra Rikke Berrada, Sønder Boulevard 97, 1. th., om ændring af vedtægternes § 13, stk. 1b) Overdragelse

Forslaget lyder således:

Følgende sætning:

”Sammenlægning af lejligheder kan ske både horisontalt og vertikalt, og det samlede areal må ikke overstige i alt 150 m².”

Foreslås ændret til:

Sammenlægning af lejligheder kan ske både horisontalt og vertikalt, **og skal i øvrigt udføres i overensstemmelse med Københavns Kommunes bygge Lovgivning.**”

Rikke Berrada motiverede forslaget med, at hun ikke synes, at foreningen skal have skrappe krav til sammenlægning af lejligheder, end hvad Københavns Kommune tillader. Det giver mulighed for nogle andelshavere, som ellers ikke ville have muligheden, til at udvide deres lejligheder og sammenlægge til op til max 180 m², hvis specielle forhold er opfyldt.

Bestemmelsen om sammenlægning til højst 150 m² blev i sin tid sat ind i vedtægterne for at forhindre meget store lejligheder, men det er altid kommunens regler, der gælder.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der ikke er tilladelse til inddragelse af loftsrum.

Resultatet af den skriftlige afstemning blev:

40 stemmer for, 3 imod og 2 blanke.

Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.

5.5 Forslag fra Patricia Pereira, Knud Lavards Gade 6, 4. th. om hundetilladelse

Forslaget lyder således:

”Om hundetilladelse

Regel nr. 1:

Der gives tilladelse til en (1) hund pr. lejemål.

Regel nr. 2:

Din hund må ikke på nogen måde være til gene for andre beboere.

Regel nr. 3:

Du skal altid samle op efter din hund, både i og udenfor bebyggelsen.

Regel nr. 4:

Her må du ikke færdes med din hund: Legepladser-Gård-Loftet-Vaskeriet-Kælderrum.

Regel nr. 5:

Din hund må ikke forvolde skade på dyr, mennesker, beplantning eller materiel.

Regel nr. 6:

Pasning af andres hunde må kun ske for en kortere periode, dog max. 3 uger.

Patricia Pereira fremlagde og motiverede forslaget. Hun oplyste, at hun havde udført research om, hvilke regler for hundehold, der er gældende i andre foreninger. Hun har et stort ønske om at anskaffe sig en lille hund, og hun har konstateret, at der allerede er hunde i foreningen. Hun ønsker dog at få tilladelse til hundehold sat ind i husordenen.

Bestyrelsen oplyste, at man var klar over, at der er 3 hunde i foreningen, men bestyrelsen er ikke politibetjente. Det er bestyrelsens holdning, at kun hvis der kommer klager, tager bestyrelsen sig af det.

Forslaget blev debatteret. Nogle andelshavere var imod forslaget af forskellige grunde, blandt andet, at lejlighederne er for små og for dårligt isolerede til hundehold.

Patricia Pereira ønskede en tilkendegivelse fra bestyrelsen om, at hvis hun anskaffer en hund, kan hun ikke efter kort tid blive bedt om at fjerne den igen.

Formanden præciserede, at det ikke er tilladt at have hund i foreningen, men bestyrelsen vil ikke tjekke, om der er en hund. Hvis der kommer skriftlige klager over en hund, skal bestyrelsen selvfølgelig tage sig af dem. Hvis afstemningen viser, at forslaget om at må holde hund bliver vedtaget, kan beslutningen ikke omstødes, før et nyt forslag om, at det ikke skal være tilladt, vedtages på en generalforsamling, og det kan ikke vedtages med tilbagevirkende kraft.

Dirigenten satte **Regel nr. 1. Der gives tilladelse til en (1 hund) pr. lejemål til afstemning.**

10 andelshavere stemte for, 34 stemte imod, 1 stemte blankt.

Forslaget var forkastet.

6. Valg til bestyrelsen

a. Valg af formand for 2 år

Rikke Berrada var på valg og villig til genvalg.

Hun blev genvalgt for 2 år.

b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år

Kristian Pallesen var på valg og villig til genvalg.

Han blev genvalgt for 2 år.

c. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Iben Rasmussen og Kit Nielsen var på valg.

Iben Rasmussen ønskede ikke genvalg, Kit Nielsen var villig til genvalg

Kit Nielsen blev genvalgt for 1 år.

Thomas Scharf opstillede som suppleant. Han blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen er herefter:

Rikke Berrada, Sdr. Boulevard 97, 1. th.	På valg i år 2014
Kristian Pallesen, Ingerslevsgade 158, 4. th.	På valg i år 2014
Andreas Michelsen, Sdr. Boulevard 91, 4. tv.	På valg i år 2013
Jesper Stocki, Sdr. Boulevard 91, 1. th.	På valg i år 2013
Susan G. Kongpetsak, Sdr. Boulevard 89, st. th.	På valg i år 2013
Suppleanter: 1. Kit Nielsen	På valg i år 2013
2. Thomas Scharf	På valg i år 2013

Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24 B, 1264 København K, blev genvalgt.

Dagsordenens punkt 8. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet BDO Scan Revision, Kristineberg 3, 2100 København Ø, blev genvalgt.

Dagsordenens punkt 9. Eventuelt.

En andelshaver ønskede viceværtens ansættelsesforhold ændret, idet han klagede over, at der ikke blev gjort rent eller ordnet andre vicevært opgaver under hans 5 ugers ferie, hvilket var meget utilfredsstillende. Der flyder skrald på gaden i flere dage.

Rikke Berrada oplyste, at viceværten, Ronny aldrig har holdt ferie 5 uger i træk, og at bestyrelsen ikke havde skønnet, at ansættelse af en vikar i hans ferie var nødvendig. Det koster mange penge. Klagen tages til efterretning.

En andelshaver bemærkede, at der de seneste weekender har været udfald af det varme vand.

Bestyrelsen: Henvend dig til viceværten om problemet.

Der blev ytret ønske om flere ting og oplysninger på A/B Erik Ejegods hjemmeside, herunder dokumenter fra generalforsamlinger og lignende.

Andreas Michelsen oplyste, at han står for hjemmesiden, og at den løbende bliver opgraderet.

Han vil sørge for hen ad vejen at forbedre hjemmesiden, herunder med dokumenter.

Thomas Egholm forespurgte, om bestyrelsen var bekendt med, at Københavns kommune har midler til brug for gårdrenoveringer for et område på Vesterbro, og at disse midler kan søges efter udfærdigelse af et skitseprojekt.

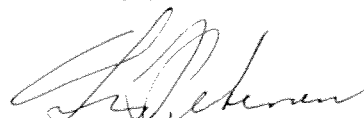
Bestyrelsen vil gerne søge midler til en gårdrenovering, hvis der er mulighed for det og foreslår, at Thomas går videre med sagen i samarbejde med bestyrelsen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 20.20 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Mette Krog

Som referent:


Lis Petersen

Bestyrelsen:


Rikke Berrada



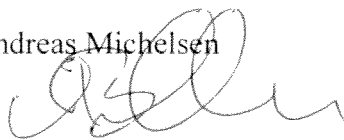
Kristian Pallesen



Susan G. Kongpetsak



Andreas Michelsen



Jesper Stoccki



Bestyrelsens beretning for året 2011.

I det forgangne år har vi afholdt 9 møder.

Vi har i bestyrelsen haft et godt samarbejde, og finder os godt til rette.

Her er lidt om hvad der er sket i vores forening i det sidste års tid.

- 1 Der blev holdt gårdfest i august, og der var en god tilslutning, så bestyrelsen har besluttet, at holde gårdfest igen i år, da vi synes, det er en god mulighed for at lære sine naboer lidt at kende. Nærmere info om tid og sted følger senere. Festudvalget skal have stor tak for det store stykke arbejde, de lagde i denne fest og i den senere fastelavnsfest.
- 2 Bestyrelsen har stået for salg af en tidligere lejelejlighed, hvilket på grund af det pressede boligmarked ikke er let. Denne lejlighed er sat til salg gennem en ejendomsmægler, men er desværre endnu ikke solgt.
- 3 Vores hjemmeside er blevet peppet lidt op, men sig endeligt til, hvis der er noget, I synes der mangler, og med andet ris/ ros. Adressen er www.aberikejegod.dk.
- 4 Vi har været plaget af rotter i gård og kældre, og disse havde undermineret bl.a. gulvet i kælderen i Ingerslevsgade 150. Dette er blevet repareret, men det tog meget lang tid idet gulvet først kunne laves på ny efter vi var sikre på, at der ikke kom flere rotter ind. Sørg for at holde bagdøre lukkede, og sørg for at affald ender i containerne og ikke andre steder.
- 5 Der kommer ofte klager over, at flere og flere anskaffer sig hund i ejendommen. Der må vi huske, at det ifølge vedtægterne ikke er lovligt at holde hund i ejendommen. Dette kan kun ændres ved en flertalsafgørelse på en generalforsamling
- 6 Der var store problemer i sommer med at vores kældre blev oversvømmet, men heldigvis sendte vores forsikring hurtigt folk ud til at afhjælpe problemet.
- 7 Bestyrelsen har kigget på mulighederne for at få billigere tv gennem Yousee, men dette var ikke muligt. Bestyrelsen vil i det kommende år undersøge mulighederne for at få billigere tv til vores beboere.
- 8 Vi vil også arbejde på at opsætte flere overdækkede cykelskure i gården.
- 9 Bestyrelsen henstiller til, at andelskronen forbliver den samme som den vedtaget på sidste generalforsamling. Vi mener ikke, at der er nogen grund til at sætte den op, som situationen på boligmarkedet fortsat er.

- 10 Der er stadigvæk gang i altanprojektet, og der er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Vi er meget spændte på at se, hvor stor opbakning der er til dette blandt vores beboere.
- 11 Bestyrelsen henstiller til en boligafgiftsforhøjelse på 3 %, idet vi er blevet rådet til dette af vores administrator, og fordi det vil være fornuftigt at få lidt flere penge hensat til vedligeholdelse af ejendommen.
- 12 El-arbejdet i kældere som blev vedtaget på sidste generalforsamling, forventes at gå i gang her i april.
- 13 Vi vil gerne huske alle beboere på at have navn på jeres loft-og kælderrum, da I ellers kan risikere, at de bliver tømt.
- 14 Vi er fortsat rigtig glade for vores vicevært, som vi synes gør et godt stykke arbejde. Vi hører også kun positive ting fra vores beboere.
- 15 Husk at bestyrelsen har kontortid fra kl. 18.00 til 18.30 den 1. onsdag i hver måned

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
AB Erik Ejegod

A/B Erik Ejegods ordinære generalforsamling den 30. april 2012

Bestyrelsen, altanudvalget, genfremsætter følgende forslag jf. dagsordenens punkt 5.1

”F O R S L A G - A

Etablering af altaner

Mulighed for finansiering via forening

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til i samarbejde med altanudvalget, teknikere og foreningens juridisk rådgiver, at etablere altaner for de andelshavere som måtte ønske det, forudsat at dette er teknisk muligt.

Budgetrammen pr. altan er kr. 138.100.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften til etablering af altaner via optagelse af et byggelån og realkreditlån. De andelshavere, der får altan, kan vælge mellem at indbetale etableringsudgiften kontant til foreningen eller at betale for etableringen via et 30-årigt fastforrentet lån optaget i foreningen. Betingelse for deltagelse i finansiering via foreningen kræver dels, at etableringsudgiften for andelshaverens altan sammen med øvrig pantstiftende gæld kan rummes inden for 70 % af lejlighedens andelsværdi med tillæg af særforbedringer, dels at der ikke er foretaget udlæg i andelen. Samtidig kræves det at andelshaveren underskriver et gældsbevis og udsteder et ejerpantebrev med tinglyst sikkerhed i lejligheden.

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 9 foreslår bestyrelsen følgende ændring:

”I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 50 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.”

Forudsætninger for projektet:

Prisen pr. altan afhænger af, hvor mange andelshavere der tilslutter sig projektet, men anslås maksimalt at blive kr. 138.100 inkl. moms pr. altan, jf. økonomiopstilling af 29. marts 2011.

Den økonomiske beregning for projektet er udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i samarbejde med a4 arkitekter og ingeniører a/s. Der er således på nuværende tidspunkt alene tale om anslåede tal.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften til etablering af altaner via optagelse af et byggelån og realkreditlån.

De andelshavere, der får altan, kan vælge mellem at indbetale etableringsudgiften kontant til foreningen eller at betale for etableringen via et 30-årigt fastforrentet lån optaget i foreningen.

Lånet til altanen vil udelukkende kunne ydes via foreningen, hvis andelshaveren samtidigt underskriver et gælds-brev til foreningen og hvis andelshaveren samtidigt udsteder et ejer-pantebrev med tinglyst sikkerhed i lejligheden. Andelshaveren forpligter sig ligeledes til at betale en fast månedlig ydelse på gælds-brevet som vil blive opkrævet sammen med boligafgiften. Den del af ydelsen, der består af renter, vil være fradragsberettiget, jf. de almindelige skatteregler.

Første ydelse vil blive opkrævet, når projektet er færdigt. Ydelsen på gælds-brevet vil svare overens med ydelsen på det bagvedliggende realkreditlån, således at foreningen ikke har udgifter til ordningen.

Gælds-brevet vil have en løbetid på 30 år, svarende til det bagvedliggende realkreditlån og der vil være fast rente i gælds-brevets løbetid. Gælds-brevet vil kunne indfries af andelshaveren på samme vilkår som det bagvedliggende realkreditlån med tillæg af et gebyr for indfrielsen.

I tilfælde af ejerskifte af andelsboligen, skal den nye andelshaver overtage gælden og dermed forpligtelserne til at betale, såfremt gælds-brevet ikke indfries i forbindelse med handlen. Hvis låntager ikke betaler ydelserne rettidigt, vil andelshaveren kunne ekskluderes af foreningen.

For ejer-pantebrevet vil følgende vilkår være gældende:

Ejer-pantebrevet skal underpantsettes til foreningen og ejer-pantebrevet vil være med oprykkende panteret. Ejer-pantebrevet skal kunne tinglyses med sikkerhed inden for 70 % af lejlighedens andelsværdi med tillæg af særforbedringer, og der må ikke være foretaget udlæg i andelen. Justitsministeriets pantebrevsformular ANDEL vil være gældende for pantebrevet. Hvis disse vilkår ikke kan indfries, har andelshaveren selv ansvaret for finansiering af altanen.

Udgiften til fremtidig vedligeholdelse af altanerne vil alene påhvile de andelshavere, der har fået altan. Der vil blive opkrævet et månedligt tillæg til vedligehold af altanerne og dette beløb vil blive indsat på en særskilt konto. Det månedlige beløb vil være i størrelsesordenen af kr. 50 med forbehold for en årlig regulering heraf.

Projektet omfatter ikke indvendige arbejder, såsom efterfølgende eventuelle malerarbejder, flytning af radiatorer m.v.

Ved overdragelse af en andelslejlighed med altan beregnes et tillæg af værdien for altanen, jf. foreningsvedtægternes § 14, stk. 1, baseret på anskaffelsesomkostningerne uden efterfølgende afskrivning.”

Forslaget bliver fremsat og behandlet på foreningens ekstraordinære generalforsamling mandag den 16. april 2012. Forslaget kræver 2/3 flertal.

København, den 13. april 2012
BESTYRELSEN
ALTANUDVALGET

A/B Erik Ejegod

Byggesag vedrørende altaner

Økonomiopstilling

1. Oversigt over anskaffelsessum:

	Budgetforslag	kr.
Entrepriseudgifter inkl. moms	105.000	
Uforudseelige udgifter	5.000	
Byggetilladelse	1.000	
Tekniskrådgivning	10.000	
Finansieringsomkostninger og entreprisforsikring	9.900	
Juridisk og økonomisk byggesagstyring	7.200	
I alt inkl. moms pr. altan	138.100	

2. Finansieringsplan:

	Kr.
Lån i realkreditinstitut	138.100
I alt	138.100

3. Finansieringsforslag:

Årlige UDGIFTER:

Finansieringsforslag		kr.
Ydelse på 30-årigt 3,5 % obligationslån, med fast rente og afdrag, ydelsesprocent uge 12, 2012	5,90%	8.148
Årlige udgifter i alt		8.148

Månedlige UDGIFTER:

Finansieringsforslag	kr.
Månedlig ydelse ved optagelse af lån via foreningen uden omkostninger til ejerpantebrev m.v. før skat	679
Månedlige udgifter i alt	679

Anslåede omkostninger til udarbejdelse samt tinglysning af gældsbrief og ejerpantebrev m.v. er ca. kr. 7.500,00 og skal betales udover den anslåede maksimalprisanslåede maksimalpris, hvis man ønsker at få altanen finansieret via foreningen.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 29. marts 2012

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Mette Krog