

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
5. maj 2014 592 lp

## Referat

af ordinær generalforsamling i

### Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt tirsdag den 29. april 2014 kl. 19.00 i Kulturhuset, Lyrskovsgade 4, 3. sal, salen København V.

30 andelshavere, heraf 4 ifølge fuldmagt, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Arne Gottlieb og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Dean Milevski fra Revisionsfirmaet BDO.

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
6. Valg til bestyrelsen.
  - a. Valg af formand for 2 år  
Rikke Berrada var på valg og villig til genvalg.
  - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år  
Kristian Pallesen var på valg og villig til genvalg.
  - c. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år  
Jesper Stocki var fratrukket som bestyrelsesmedlem, og 1. suppleant Thomas Scharf var indtrådt. Han ønskede valg som bestyrelsesmedlem.
  - d. Valg af 2 suppleanter for 1 år  
Thomas Scharf og Eleonora Paulsen var på valg.  
Elenora Paulsen var villig til genvalg. Thomas Scharf ønskede valg som bestyrelsesmedlem
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor

## 9. Eventuelt.

Formanden, Rikke Berrada bød velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen, advokat Arne Gottlieb, administrator Lis Petersen og revisor Dean Milevski.

### **Dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.**

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

Arne Gottlieb og Lis Petersen takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen blev omdelt den 14. april 2014. 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 30 af de i alt 126 andelshavere var repræsenteret, for at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (26) være repræsenteret.

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

Dirigenten oplyste, at der rettidigt var indkommet et forslag fra Nicolai Krastrup, Ingerslevsgade 152, 3. th., vedrørende udskiftning af punkterede vinduer i lejlighederne. Forslaget behandles under punkt 5.

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 for året 2013 lød således:

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

- 1 Vi har fået repareret asfalten flere steder i gården, herunder også nogle trapper og reposer.*
- 2 Vores hjemmeside fungerer godt, men sig endeligt til, hvis der er noget, I synes der mangler, og med andet ris/ ros. Adressen er [www.aberikejegod.dk](http://www.aberikejegod.dk)*
- 3 El-arbejdet i kældrene er afsluttet, og nu har vi besluttet at fortsætte med el-arbejdet på lofterne. Dette er nødvendigt idet der også er meget gamle el-ledninger på lofterne, samt at disse skal skiftes før vores HPFI-relæ i opgangene virker som de skal. Vi har indregnet*

*udgiften på dette arbejde på ca. 230.000 ex. moms i vores budget for 2014, som skal til afstemning på den kommende generalforsamling.*

- 4 Bestyrelsen ansøgte sidste år om København Kommunes byfornyelsesmidler til en renovering af baggården. Ansøgningen blev desværre afvist, da Kommunen kun yder støtte til gårde der er fordelt på flere matrikler. Vi har undersøgt om det er muligt at få dispensation for denne (lidt pudsige) regel, men det var desværre ikke muligt.*
- 5 I stedet har vi i bestyrelsen besluttet at afholde en plantedag i gården, hvor vi vil forsøge at pynte lidt på vores gård. Vi har også besluttet at købe lidt flere borde og stole til gården. Plantedagen vil blive afholdt d. 11. Maj, og vi håber I alle vil møde op og hjælpe til.*
- 6 Vi holder sommerfest lørdag 23. August i gården, og håber på stor opbakning.*
- 7 Altanprojektets fremdrift har været frustrerende langsom og der var været en del uklare beskeder fra vores rådgivere. Heldigvis ligger sagen nu hos altanentreprenøren, der kontraktuelt er forpligtet til at få projektet færdigt inden jul i år. Tidligere opslag med løfter om altaner til sommer holder desværre ikke vand. Der rykkes dagligt efter et infomøde.*
- 8 Vores kontor har haft besøg af arbejdstilsynet, og der fik vi en påtale, idet vi ikke havde en arbejdspladsvurdering liggende på kontoret. Det har vi efterfølgende fået.*
- 9 Efter en del klager over vores trappevasker, som vi har opsagt, er det igen vores vicevært Ronny, der står for dette.*
- 10 Der kommer ofte klager over, at flere og flere anskaffer sig hund i ejendommen. Det skal påpeges, at det ifølge vedtægterne ikke er lovligt at holde hund i ejendommen. Dette kan kun ændres ved en flertalsafgørelse på en generalforsamling.*
- 11 Bestyrelsen henstiller til en boligafgiftsforhøjelse på 2 %, idet vi er blevet rådet til dette af vores administrator, fordi foreningens udgifter stiger hvert år med inflationen.*
- 12 Vi har fået en facebook side ([facebook.com/ABErikEjegod](https://www.facebook.com/ABErikEjegod)) op og køre, og denne er efterhånden meget velbesøgt. Her vil vi lægge referater fra bestyrelsesmøder og anden information op. Vigtig information samt indkaldelser til generalforsamlinger vil stadigvæk blive sendt ud med post.*
- 13 Efter flere års problemer med rotter i gården, ser det endeligt ud til, at vi har fået problemerne under kontrol. Vi opfordrer forsat folk til at være omhyggelige med ikke at smide madaffald i gården, og at lukke dørene til køkkentrapperne.*
- 14 Bestyrelsesmedlem Jesper Stocki er desværre udtrådt af bestyrelsen. Suppleant Thomas Gi Scharf er trådt ind i bestyrelsen i hans sted.*
- 15 Vi vil gerne huske alle beboere på at have navn på jeres loft- og kælderrum, da I ellers kan risikere, at de bliver tømt.*

16 *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.*

17 *Husk at bestyrelsen har kontortid fra kl. 18.00 til 18.30 den 1. onsdag i hver måned."*

Andreas Michelsen tilføjede vedrørende punkt 7 Altanprojektet, at han henstillede, at spørgsmål vedrørende projektet gemmes til det indkaldte møde næste torsdag. Tidsplanen, der blev ridset op i december, kan desværre ikke overholdes.

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 Dean Milevski gennemgik årsregnskabet med noter for perioden 1. januar 2013 – 31. december 2013 og bemærkede, at revisionen ikke gav anledning til forbehold.

Han bemærkede i forbindelse med gennemgangen af resultatopgørelsen, at denne var påvirket af udgifterne til den udførte el-renovering i kælderen, kr. 1.277.327. Årets resultat udgjorde herefter kr. 455.508 før afdrag på prioritetsgælden. Det overførte resultat udgjorde kr. minus 1.082.670 efter afdrag på prioritetsgæld.

Der var spørgsmål fra Thomas Egholm til omfanget af el-renoveringen i kælderen.

Formanden svarede, at ledningsnettet var udskiftet og repareret, men at der endnu mangler udskiftning på loftet og i nogle opgange. Bestyrelsen vil tage en rådgiver ind over.

Thomas Egholm oplyste, at han er elektriker og gerne står til rådighed for bestyrelsen.

Bestyrelsen takkede for tilbuddet.

Revisor oplyste, at der som noget nyt i årsrapporten som note 18, er opført nøgleoplysninger for andelsboligforeningen i henhold til bekendtgørelse af december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Arne Gottlieb redegjorde for nøgletalsoplysningerne, der fra 1. januar 2014 skal oplyses for alle salg af andelsboliger, efter at generalforsamlingen for 2014 er afholdt og fremefter. Pligten til at indberette til ministeriets database påhviler andelsboligforeningen, penge- og realinstitutter, der har ydet lån til foreningen og endelig den andelshaver, der vil sælge sin andel. Sælger har oplysningspligtig overfor køber. Sælgers indberetning til databasen skal ske inden 10 dage, fra lejligheden er sat til salg, og køberen skal modtage skemaet inden underskrift af overdragelsesdokumenterne.

Administrator hjælper med skemaet mod gebyr.

**Årsregnskabet for 2013 blev enstemmigt godkendt.**

Revisor gennemgik 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 2012, der udgjorde 179 mio.kr.

Bestyrelsen havde indstillet, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen fastsættes til 132,00, svarende til kr. 13.200 pr. m<sup>2</sup>. Hensættelserne udgør herefter kr. 4.830.752 til inødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kurstab m.v. og kr. 13.255.373 til modernisering og vedligeholdelse af ejendommen.

Dirigenten satte forslaget om en andelskrone på 132 til afstemning.

Andelsværdiberegningen blev enstemmigt godkendt.

**Andelsværdiberegningen blev enstemmigt godkendt. Andelskronen fastsattes til 132 kr. pr. fordelingstal.**

#### **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 2014. Budgettet havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Han gjorde opmærksom på, at der i budgettet var indregnet en boligafgiftsstigning på 2 %, gældende fra den 1. juni 2014.

Revisor oplyste, at budgettet var inflationsreguleret på de poster, hvor man ikke kendte de nøjagtige beløb. Han gjorde opmærksom på, at der til udvendig vedligeholdelse og genopretning kun var afsat kr. 400.000, men at der derudover var afsat kr. 300.000 til el-arbejder på lofter. Foreningens likvide beholdning var tilfredsstillende.

Der var forespørgsel til, hvorfor det var nødvendigt med en boligafgiftsstigning på 2 %.

Revisor oplyste, at inflationsraten i samfundet er mellem 2 og 3 %. Det fremgår af budgettet, at selv med en boligafgiftsførhøjelse på 2 % genereres et underskud på resultatet på kr. 223.822. Driftsbudgettet bør balancere, idet foreningen ellers tærer på sin likviditet.

Budgettet blev herefter sat til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2014 blev enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsstigning på 2 % gældende fra den 1. juni 2014.**

### **Dagsordenens punkt 5.**

Forslag fra Nicolai Krastrup, Ingerslevsgade 152, 3. th., om muligheden for udskiftning af punkterede vinduer i lejlighederne.

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene og læd således:

” Bestyrelsen pålægges at undersøge mulighederne for at udskifte punkterede vinduer i lejlighederne.  
Jf. vores vedtægter har foreningen ansvaret for vedligeholdelse af udvendige døre og vinduer.

Til afstemning:

Der stilles forslag om at udbedring af punkterede ruder senest er færdiggjort 31/12-2015.”

Nicolaj Krastrup motiverede forslaget med, at det var svært af se ud af vinduerne, når solen stod på. Han ønskede en tidshorison for udskiftningen.

Bestyrelsesmedlem Andreas Michelsen oplyste, at bestyrelsen anerkender problemet og er enig i, at vinduerne skal udskiftes, men bestyrelsen må prioritere presserende vedligeholdelsesarbejder på ejendommen først. Næste år vil der være et projekt til kr. ca. 300.000 til el-arbejder i opgangene. Det er vigtigt, at beboerne har el i deres lejligheder. Der har været mange uforudsete udgifter, f.eks. rottebekæmpelsen i gården, som måtte prioriteres før en vinduesudskiftning. Endvidere har bestyrelsen drøftet, om vinduesudskiftningen skal ske på en gang, eller over en årrække, f.eks. 4 år.

Thomas Egholm oplyste, at der i Københavns kommunes puljes for områdefornyelse kan søges byfornyelsesmidler, som også vil kunne bruges til vinduesudskiftning. Tilskuddet dækker 1/3 af udgifterne. Ansøgningsfristen udløber den 1. september, og Thomas foreslår, at en rådgiver kontaktes, og at der indhentes priser, således at et projekt kan komme på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af sommeren.

Arne Gottlieb fastslog, at forslaget ikke kan komme til afstemning, da det ikke har en økonomisk ramme. De mødte kunne dog tilkendegive, om man var positiv stemt for forslaget.

Det blev ved håndsoprækning konstateret, at et flertal var positiv stemt for, at bestyrelsen arbejder på at undersøge mulighederne for udskiftning af vinduerne i ejendommen, og at der indhentes rådgivning og priser til fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling i form af et forslag, der kan stemmes om.

### **Dagsordenens punkt 6. Valg til bestyrelsen**

- a. Valg af formand for 2 år  
Rikke Berrada var på valg og villig til genvalg.
- b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år  
Kristian Pallesen var på valg og villig til genvalg.
- c. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år

Jesper Stocki var fratrådt som bestyrelsesmedlem, og 1. suppleant Thomas Scharf var indtrådt. Han ønskede valg som bestyrelsesmedlem.

På dirigentens forespørgsel, om der var andre kandidater, der ønskede valg som bestyrelsesmedlem, meldte Rasmus Korsgaard og Thomas Scharf sig som kandidater.

Da der herefter var 4 kandidater til 3 poster som bestyrelsesmedlem, meddelte dirigenten, at der skulle være skriftlig afstemning.

Resultatet af afstemningen blev, at følgende blev valgt til bestyrelsen:

Rikke Berrada for 2 år, Thomas Scharf for 2 år og Rasmus Korsgaard for 1 år.

Ifølge vedtægterne konstituerer bestyrelsen sig selv med en formand, en næstformand og en kasserer.

d. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Thomas Scharf og Eleonora Paulsen var på valg.

Thomas Scharf ønskede valg til bestyrelsen. Eleonora Paulsen var villig til genvalg.

På dirigentens opfordring om opstilling som suppleant, meldte Laura Andreasen sig som kandidat.

Eleonora Paulsen blev valgt som 1. suppleant for 1 år. Laura Andreasen blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

**Bestyrelsen er herefter:**

Rikke Berrada, Sdr. Boulevard 97, 1. th.	På valg i år 2016
Andreas Michelsen, Sdr. Boulevard 91, 4. tv.	På valg i år 2016
Thomas Scharf, Sdr. Boulevard 97, 2.	På valg i år 2016
Rasmus Korsgaard, Erik Ejegods Gade 1, 3. tv.	På valg i år 2015
Susan G. Kongpetsak, Sdr. Boulevard 89, st. th.	På valg i år 2015
Suppleanter: 1. Eleonora Paulsen	På valg i år 2015
2. Laura Andreasen	På valg i år 2015

**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, Kristineberg 3, 2100 København Ø, blev genvalgt.

**Dagsordenens punkt 9. Eventuelt.**

Andreas Michelsen forespurgte på bestyrelsens vegne om, hvor mange af de tilstedeværende, der har punkterede ruder. 20 af de tilstedeværende rakte hånden op.

Der var forespørgsel til, hvad andelsboligforeningens forsikring dækker, og om den dækker skimmelsvamp og sølvfisk, idet hun havde haft skimmelsvamp i sin brusekabine og sølvfisk i lejligheden.

Rikke Berrada oplyste, at sølvfisk er et generelt problem i lejlighederne.

Arne Gottlieb oplyste, at bygningsforsikringen næsten aldrig dækker skimmelsvamp og næppe i lejligheder med brusekabiner, idet det formentlig er beboerens adfærd, der er skyld i skimmelsvampen, eksempelvis på grund af manglende aftørring af vand, manglende udluftning og ikke tilstrækkelig varme i rummet. Skimmelsvamp er en alvorlig sag og kan være sundhedsskadelig.

Bestyrelsen opfordrede beboere, der havde problemer med skimmelsvamp, om at kontakte bestyrelsen.

En andelshaver kommenterede den seddel, der havde været opsat af viceværten om cykelparkering til gene for snerydning og skraldemanden. Han efterlyste regler for cykelparkering, således at cykler ikke parkeres under tørrestativer, ikke er til gene for renovation, og at de ikke lænkes fast, så de kan flyttes, når der er snerydning.

Bestyrelsen oplyste, at opslaget handlede om, at cykler ikke må låses fast, så de kunne flyttes, men derudover henstillede bestyrelsen, at cykelstativerne benyttes.

Der var forslag om, at der indkøbes flere cykelstativer, og at der sættes sedler på de cykler, der ikke bliver brugt, således at de kunne fjernes. Endvidere blev det oplyst, at der mangler skinner på nogle kældernedgange.

Bestyrelsen vil se på indkøb af flere cykelstativer og gennemgå kældernedgangene for manglende skinner.

Der var forslag om maling af hoveddøre.

Bestyrelsen oplyste, at hoveddørene skal udskiftes, men at det ikke er prioriteret.



Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 20.40 og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**



Arne Gottlieb

**Som referent:**



Lis Petersen

**Bestyrelsen:**



Rikke Berrada  
Formand



Thomas Scharf

Susan G. Kongpetsak



Andreas Michelsen



Rasmus Korsgaard