

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
5. maj 2015 592 lp

Referat

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt onsdag den 29. april 2015 kl. 19.00 i Kulturhuset, Lyrskovsgade 4, 6. sal, København V.

45 andelshavere, heraf 5 ifølge fuldmagt, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Arne Gottlieb, administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, cand.jur. Laura Knabe, Lån & Byg, Swe samt revisor Gert Larsen 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 fra bestyrelsen om
 1. tilføjelse til vedtægternes § 15, 1. afsnit og
 2. tilføjelse til vedtægternes § 21, stk. 2)
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Andreas Michelsen, Susan G. Kongpetsak og Ramus Korsgaard var på valg og villige til genvalg.
 - b. Valg af 2 suppleanter for 1 år
Eleonora Paulsen og Laura Andreasen var på valg.
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, Laura Knabe og revisor Gert

Larsen.

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 2015. 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 124 andelshavere var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (25) være repræsenteret.

Han oplyste, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring i § 15 og § 21 ikke kunne endeligt vedtages, idet det krævede, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer (83) var repræsenteret. Forslaget kunne dog vedtages foreløbigt, såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for. Forslaget kunne herefter endeligt vedtages på en senere generalforsamling med et flertal på mindst 2/3, uanset hvor mange der var repræsenteret.

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

Dirigenten oplyste, at der rettidigt var indkommet følgende forslag til bestyrelsen, og at disse havde været ophængt i opgangene senest 8 dage før generalforsamlingen:

Forslagene var nummereret som:

- 3.1 Forslag fra Kristian Pallesen, Ingerslevsgade 156, 4. tv., om at andelskronen sættes til ca. 15.900 kr/m² baseret på en hensættelse til modernisering på 10 mio.kr. Forslaget ville blive behandlet sammen med andelsværdiberegningen i årsrapporten 2014.
- 5.1 Forslag fra Poul Aarøe Pedersen og Louise Stensborg, Ingerslevgade 150, 4. tv., om mulighed for at inddrage loftsareal til beboelse.
- 5.2 Forslag fra Mike Albrektsen og Johanne Reiffenstein, Sdr. Boulevard 97, 4, og Ahmed og Rikke Berrada, Sdr. Boulevard 97, 1, om ændring af foreningens retningslinjer for sammenlægning af lejligheder.
- 5.3 Forslag fra Emil Drevsfeldt Nielsen, Knud Lavards Gade 2, 4 tv., om drøftelse af plan for renovering af opgangene i foreningen.
- 5.4.1 Forslag fra Eleonora og Bo S. Paulsen, Knud Lavards Gade 8, 4. tv., om altanprojektet.
- 5.4.2 Forslag fra Sara Zankel, Ingerslevsgade 154, 1. sal, om at foreningen indhenter tilbud fra andre administratorer.
- 5.4.3 Forslag fra Emil Drevsfeldt Nielsen, Knud Lavards Gade 2, 4.tv., om at bestyrelsen undersøger markedet for administratorer af andelsforeninger.

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.

Bestyrelsesmedlem Andreas Michelsen oplyste, inden bestyrelsens beretning, at bestyrelsen på sidste års generalforsamling blev pålagt at undersøge mulighederne for udskiftning af vinduerne i ejendommen, herunder priser, samt til at undersøge, om der kunne opnås tilskud fra byfornyelsesmidlerne. Han oplyste endvidere, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne, men valgte ikke at søge byfornyelsespenge til vinduesudskiftning. For at modtage disse midler var en komplet udskiftning med særlige ”koblede vinduer” påkrævet. Omkostningerne for at modtage disse puljemidler for dette arbejde blev anslået til 9,5 mio.kr. eks. moms.

Da træværket i rammerne og hoveddelen af ruderne er i god stand, med mindst 10 års forventet levetid endnu, er der valgt en løbende udskiftning af ruderne. Prisen for at udskifte de nuværende punkterede ruder, anslået højt til 40 % af samtlige ruder, er vurderet til 2,5 mio.kr. eks. moms.

Beretningen for året 2014 lød således:

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

- 1 *Bestyrelsen har sammen med rådgivningsfirmaet Focus2 undersøgt forskellige mulige modeller for udskiftning af punkterede vinduer. Blandt disse var muligheden for at søge kommunens byfornyelsespulje, som ville kræve en total udskiftning af alle vinduer og rammer, eller lave en løbende udskiftning af punkterede ruder alene. Da bestyrelsen anså en totaludskiftning unødvendig -vinduer og rammers nuværende tilstand taget i betragtning- har bestyrelsen besluttet at undersøge mulighederne for et løbende udskiftningsprojekt.*
- 2 *Der har været gennemgang af vores kloakker. Her viste det sig at der var problemer med vores rottespærre idet at der sætter sig skumvaskeklude fast. Vi vil derfor bede alle om at untlade at smide skumvaskeklude i kloakken.*
- 3 *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. Vores side på facebook ([facebook.com/ABErikEjegod](https://www.facebook.com/ABErikEjegod)) er også godt besøgt, og vi er begyndt at lægge referater fra vores bestyrelsesmøder og anden aktuel info.*
- 4 *El-arbejdet på lofterne er afsluttet, og vores HPFI-relæ i opgangene burde nu virke som de skal. Sensorer på loftet skal endnu justeres.*
- 5 *Vi har besluttet i bestyrelsen at gentage successen mht. plantedag i gården, hvor vi pynter lidt på vores gård. **Plantedagen vil blive afholdt d. 10. Maj**, og vi håber I alle vil møde op og hjælpe til.*
- 6 *Altanerne er nu bestilt og der er indkaldt til et infomøde der afholdes mandag d. 13. April.*
- 7 *Vores kontor har haft besøg af brandmyndighederne, der afleverede en infoseddel om*

hvordan man undgår brand i opgangene. Denne er hængt op i opgangene.

- 8 *Vi har fået opsat knap i porten for en nemmere åbning af døren indefra, samt en lås på væggen udenfor porten for nemmere åbning udefra.*
- 9 *Vores vicevært Ronny står ikke længere for trappevasken, denne er overtaget af P. Vesterholm der nu står for dette.*
- 10 *Vi har fået en klage fra børnehaven over at foreningens beboere i nogen tilfælde har siddet og spist is inde på legepladsen, foran institutionens børn. Der har også været tilfælde, hvor beboere har siddet inde på legepladsen og har roget og drukket blandt institutionens børn. Vi vil henstille til at foreningens beboere tager hensyn, for det er institutionen der har fortrinsret til legepladsen*
- 11 *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.*
- 12 *Vi vil gerne huske alle beboere på at have navn på jeres loft-og kælderrum, da I ellers kan risikere, at de bliver tomt.*
- 13 *Vi har undersøgt mulighederne for at omlægge foreningens lån til en god rente, og dette er lykkedes.*
- 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."*

En andelshaver havde spørgsmål til, hvem der havde besluttet opsætningen af en knap i porten og en lås på væggen uden for porten for nemmere åbning. Dette bevirker, at porten står åben i lang tid, således at uvedkommende kan smutte med ind. Andelshaveren mente, at en sådan beslutning skulle efterprøves på en ekstraordinær generalforsamling.

Formanden oplyste, at det er bestyrelsen, der har truffet beslutningen, og måske står porten åben i for lang tid og skal efterreguleres, men bestyrelsen har ment, at det ville være en fordel for andelshaverne. Udefra kan porten åbnes i en lille boks.

Arne Gottlieb oplyste, at beslutningen ligger inden for bestyrelsens mandat, og såfremt spørgeren ønsker beslutningen prøvet på en ekstraordinær generalforsamling, kræver det ifølge vedtægterne, at der indsamles stemmer fra 25 % af medlemmerne med krav om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Beretningen blev med de fremsatte bemærkninger 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 2014 – 31. december 2014 og bemærkede, at revisionen ikke gav anledning til forbehold.

Der var spørgsmål til, hvorfor der var overskud på internettet, der vel skulle balancere. Bestyrelsen oplyste, at anlægget nu var afskrevet, hvorfor internetopkrævningen pr. 1. juni 2015 nedsættes til 116 kr. pr. måned, svarende til opkrævningerne fra Fiberby.

En andelshaver forespurgte, hvorfor bestyrelsen modtager 120.000 kr. årligt i honorar, når den ikke påtager sig viceværtens opgaver, når viceværten har ferie. Bestyrelsen oplyste, at honoraret er godkendt på en tidligere generalforsamling og gives for bestyrelsesarbejde. Det er ikke bestyrelsens opgave at udføre viceværtarbejde, når viceværten har ferie. Der har været sat afløser på i snesæsonen.

Der var spørgsmål til vedligeholdelseskontoen, blandt andet om den kunne benyttes til udskiftning af døre og andre større projekter. Bestyrelsen svarede bekræftende, såfremt projekterne kunne holdes inden for det afsatte beløb til vedligeholdelsesarbejder, men at der allerede i år var udført større vedligeholdelsesarbejder.

Årsregnskabet for 2014 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

Revisor oplyste, at bestyrelsen i år havde indhentet en valuarvurdering, udarbejdet af ejendomsmægler MDE, Valuar Erik Jacobsen. Ejendommen er ifølge valuarvurderingen værdiansat til 195 mio.kr. Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 140,00. Hensættelserne udgør herefter kr. 27.760.681 til imødegåelse af værdiforringelse og modernisering og vedligeholdelse af ejendommen. Revisor oplyste, at den maksimale andelskrone kunne fastsættes til 169,24 uden hensættelser.

Herefter blev forslag 3.1 fra Kristian Pallesen, Ingerslevsgade 156, 4. tv. behandlet. Forslaget lød således:

"Jeg foreslår, at vi følger trenden fra de seneste to års generalforsamlinger og nedbringer bufferen (" Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v." og Hensat til modernisering") så den i år samlet set udgør 10 mio.kr. Andelskronen skal genberegnes baseret på en buffer på 10 mio.kr. (ca. 15.900 kr/m²). Bufferen på de 10 mio.kr. fordeles med 3 mio. kr. til værdiforringelse og 7 mio. kr. til modernisering."

Forslagsstilleren motiverede sit forslag og fremførte sine synspunkter, der blandt andet gik ud

på, at bufferen var unødvendig stor, og at effekten var, at lejlighederne værdisættes under det, de kunne sælges for. F.eks. værdisættes en lejlighed på 59 m² til ca. 170.000 kr. under en mulig salgspris.

Formanden oplyste, at værdien af andelskronen har været diskuteret i bestyrelsen, og at flertallet af denne går ind for en stabil andelskrone, der giver nuværende yngre andelshavere med børn mulighed for at købe lejligheder til sammenlægning, ligesom folk med almindelige indkomster gives mulighed for at blive andelshavere i foreningen. En høj andelskrone er i overvejende grad til gavn for dem, som fraflytter foreningen. Foreningen har siden stiftelsen haft en konservativ prisfastsættelse af andelskronen af nævnte årsager.

Revisor oplyste, at andelskronen med vedtagelse af en nedsættelse af bufferen til 10 mio.kr., ville kunne fastsættes til 158,70.

Efter en debat om andelskronen, blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Resultatet var, at 18 andelshavere stemte ja til forslaget, medens 27 stemte nej.

Årsregnskabet blev herefter godkendt med en andelskrone på 140,00 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 2015. Budgettet havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Han gjorde opmærksom på, at budgettet fremlægges uden ændring af boligafgiften.

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 var afsat 700.000 kr. Foreningens likvide beholdning var tilfredsstillende.

Revisor oplyste, at foreningens fastforrentede lån med afdrag i BRF kredit på ca. 34 mio. kr. pr. 1. april 2015 var omlagt til et fastforrentet lån med 1 % i rente og uændret løbetid, hvilket betyder en besparelse for foreningen på ca. 170.000 kr. for de resterende 9 måneder af året. Foreningen vil være gældfri om 15 år, såfremt der ikke optages yderligere lån i ejendommen.

Det blev oplyst, at prisen for internet nedsættes til 116 kr. pr. måned pr. 1. juni 2015.

Budgettet blev herefter sat til afstemning.

Driftsbudgettet for 2015 blev enstemmigt vedtaget uden en boligafgiftsstigning.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

- 1. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægternes § 15, 1. afsnit**
Forslaget, der havde været fremsendt til andelshaverne, lød således:

Nuværende formulering:

"Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos køber og/eller sælger opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion."

Foreslås ændret til:

"Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos køber og/eller sælger opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, og at sælger refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion."

Arne Gottlieb oplyste, at forslaget var fremsat som følge af en lovbekendtgørelse fra Ministeriet for By Bolig og Landdistrikter, hvorefter udarbejdelse af nøgletalsoplysningsskema er et krav i forbindelse med salg af andelslejligheder.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 af de mødte andelshavere.

2. Forslag fra bestyrelsen til tilføjelse til vedtægternes § 21, stk. 2)

Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

Nuværende formulering:

"Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet."

Foreslås ændret til:

"Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administration, kan påkravsgebyret tillægges moms."

Arne Gottlieb oplyste, at forslaget var fremsat, da påkravsgebyr ifølge lovgivningen skal tillægges moms.

Forslaget blev sat til afstemning og foreløbigt vedtaget af mere end 2/3 af de mødte andelshavere.

Herefter blev indkomne forslag fra andelshaverne behandlet.
Alle forslag havde rettidigt været ophængt i opgangene.

3. Forslag fra Poul Aarøe Pedersen og Louise Stensborg, Ingerslevsgade 150, 4. tv.

Forslaget lød således:

"At generalforsamlingen giver tilladelse til, at det bliver muligt at inddrage loftsareal til beboelse, således at de eksisterende øverste lejligheder i andelsforeningen kan udbydes opad. Foreningen skal i forbindelse med inddragelse af loftetage til beboelse friholdes for udgifter, men vil fremover modtage nye indtægter i form af husleje per inddragede kvadratmeter."

Poul Aarøe Pedersen motiverede forslaget og oplyste, at det var begrundet i ønske om flere børneværelser. Han oplyste, at 5. salen var tørreloft, og at 6. salen var aflåst. Han havde forestillet sig en symbolsk betaling på 10 % af andelsværdien. Forskrifter skulle naturligvis overholdes, men forslagsstillerne ønskede en accept af muligheden.

På forespørgsel om ulemper, blev det oplyst, at 5-6 beboere, der har loftsrum, skal fraflytte og have et andet rum i stedet.

Bestyrelsen synes, at det er en god idé. Et sådant projekt kræver, at vedtægterne skal ændres, ligesom der skal diskuteres pris. Bestyrelsen foreslår en vejledende afstemning om tilslutningen til, at et sådant projekt undersøges med løsnings- og finansieringsmodeller. Det vil bestyrelsen gerne have hjælp til og foreslår, at bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe til at bistå med undersøgelsen.

En vejledende afstemning viste, at der var overvældende flertal for at gå videre med idéen.

4. Forslag fra Mike Albrektsen og Johanne Reiffenstein, Sdr. Boulevard 97, 4., og Ahmed og Rikke Berrada, Sdr. Boulevard 97, 1., om ændring af retningslinjer for sammenlægning af lejligheder. Forslaget lød således:

"Vi foreslår, at det ændres til, at det kun er den ene fordør, der skal blændes, men at man gerne må bibeholde begge bagdøre."

Rikke Berrada motiverede på forslagsstillernes vegne og oplyste, at det i øjeblikket er et krav for sammenlægning af lejligheder, at den ene fordør og den ene bagdør skal blændes. Ifølge kommunen er det ikke et krav, og foreningens regler bør ikke være mere restriktive end kommunens. Desuden er det mere sikkert brandmæssigt, at der er muligheder for at komme ud af begge lejligheder ved en eventuel brand.

Arne Gottlieb foreslog, at der som et punkt 4. i retningslinjerne indsættes følgende:

"For så vidt angår indgangspartierne på bagtrappen står det andelshaveren frit for, om det ene skal blændes. Hvis et dørparti blændes, skal det ske på samme måde som for indgangspartiet på hovedtrappen og i overensstemmelse med bygningsmyndighedernes krav."

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag fra Emil Drevsfeldt Nielsen, Knud Lavards Gade 2, 4 tv., om udarbejdelse af en plan for renovering af opgangene i foreningen.

Forslaget lød således:

"Det pålægges hermed bestyrelsen at drøfte og udarbejde en plan for renovering af opgangene i foreningen. Herunder vedligeholdelse og renovering af fortrapperne og bagtrapperne med særligt fokus på dørenes ringe stand. Det bør gøres for at sikre rettidig omhu med foreningens bygningsmasse taget andre af foreningens årelange byggeprojekter i betragtning, herunder altan og vinduesprojektet."

Forslagsstilleren motiverede sit forslag og foreslog renovering inden for en 10-årig periode med maling af ydersiden af dørene i samme farve som nu. Han spurgte endvidere, om vedligeholdelse af låse påhviler andelshaveren eller foreningen.

Svaret var, at det påhviler andelshaveren.

Bestyrelsen oplyste, at en malermester har kikket på dørene, men at de ikke kan genmales på grund af, at de er malet med en speciel maling, der ikke kan skrubes ned. Trædørene bør bevares, og bestyrelsen er opmærksom på, at dørene trænger til vedligeholdelse. Vedligeholdelsesarbejder bliver prioriteret, og dørene har en høj prioritet. Herudover er der fokus på maling af trappeopgange og lakering af bagtrapperne. Lyset på opgangene har ligeledes været drøftet, og en energibesparende foranstaltning kunne være sensorer, så lamperne kun tændes, når der er personer i opgangene.

Der var overvejende stemning for, at bestyrelsen udarbejder en plan for maling af væggene i hovedtrappe- og bagtrappeopgangene. Det blev bemærket, at særlig Knud Lavardsgade 10 og 2 var slemme.

Bestyrelsen arbejder for en renovering af hoved- og bagtrappedørene. En plan for maling/evt. udskiftning af gadedørene vil blive prioriteret højt.

5.4.1 Forslag fra Eleonora og Bo S. Paulsen, Knud Lavards Gade 8, 4. tv. om altanprojektet.

Forslaget lød således:

"Såfremt Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (SWE) ikke inden 1. november 2015 har indgået forlig med de andelshavere der for tidligt har betalt for altanen, er bestyrelsen forpligtet til at afslutte samarbejdet mellem SWE og A/B Erik Ejegod og senest april 2016 indgå aftale med anden administrator."

Bestyrelsesmedlem Andreas Michelsen, der på bestyrelsens vegne havde forestået altanprojektet, gav generalforsamlingen et kort overblik over altanprojektets forløb. Andreas Michelsen fortalte, at altanprojektet nu havde strakt sig over halvandet år, siden foreningen valgte entreprenør, og at der først var udsigt til, at arbejderne rigtig går i gang i løbet af sommeren 2015. Det lange forløb skyldtes desværre nogle komplikationer, som man ikke havde forventet, herunder blandt andet problemer med myndighedsgodkendelsen.

I forbindelse med foreningens altanprojekt, fortalte Andreas Michelsen, at foreningen havde indgået aftale med REC Administration, som skulle give foreningen teknisk rådgivning og Lån & Byg-afdelingen hos Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S skulle give foreningen juridisk og økonomisk rådgivning.

Andreas Michelsen fortalte, at i og med at altanprojektet var forventet til opstart medio forår 2014, og andelshaverne endnu ikke havde fået deres altaner, havde bestyrelsen fået en del klager fra de andelshavere, som havde indbetalt et kontant beløb til altanen. Andreas Michelsen

oplyste, at det drejede sig om de andelshavere, som ønskede en altan, men som ikke kunne optage lån gennem foreningen, fordi andelshaverne havde belånt deres andelslejlighed med mere end 70 % af andelslejlighedens værdi. De andelshavere var blevet bedt om at betale pengene for deres kommende altan, før projektet blev endelig igangsat. Lån og Byg, havde bedt de berørte andelshavere om at indbetale beløbet for altanen senest 15. januar 2014.

Herefter motiverede Bo S. Paulsen sit forslag, og oplyste, at han mente at de andelshavere, som ikke havde mulighed for at finansiere deres altan gennem foreningens lån, var blevet bedt om at indbetale beløbet til altanen for tidligt. Herudover, at SWE havde givet foreningen en forkeret rådgivning, i og med at SWE allerede havde indkrævet beløbet i starten af januar 2014, og SWE havde haft andre muligheder for at sikre, at foreningen fik beløbet fra de berørte andelshavere.

Forinden generalforsamlingen skulle stemme om forslaget, bad foreningens rådgiver, Laura Knabe fra Lån & Byg i SWE om ordet, således at hun kunne fortælle om baggrunden for opkrævning af beløbet, som var sket allerede i januar 2014.

Laura Knabe fortalte, at SWE's rolle som rådgiver i foreningens altanprojekt var at stille foreningen bedst mulig rent juridisk og økonomisk under projektet. Endvidere kunne Laura Knabe også oplyse om, at SWE stod for at holde styr på byggeregnskabet og betale foreningens regninger i forbindelse hermed.

Laura Knabe oplyste, at i og med at foreningen var ved at indgå en endelig entrepris kontrakt med Windoor Danmark A/S i december 2013, var det vigtigt at sikre, at foreningen ikke indgik en bindende kontrakt med Windoor Danmark A/S, uden at have sikret sig, at foreningen havde økonomien på plads forinden. Det vil sige, at hvis man indgik en bindende aftale med entreprenøren, og de andelshavere, som selv skulle betale deres altan, pludselig ikke havde mulighed for at betale pengene alligevel, ville det være hele foreningen i fællesskab, som hæftede for betaling heraf – også de andelshavere, som ikke skulle have altan. Såfremt dette ville ske, havde foreningen dog den mulighed at kunne ekskludere de andelshavere, som ikke kunne betale alligevel og kræve pengene dækket ind via salg af andelen. En eksklusionssag var mere omfattende end som så, og det ønskede SWE ikke, at foreningen eventuelt skulle ud i, da sådan en sag også kunne medføre mange omkostninger for foreningen. Laura Knabe fortalte herefter, at dette var baggrunden for, at SWE havde bedt andelshaverne om at indbetale beløbet for deres altaner, forinden foreningen endelig indgik en bindende aftale med entreprenøren. Herudover oplyste Laura Knabe, at eftersom foreningen indgik endelig bindende aftale med entreprenøren i februar 2014, havde SWE den forventning, at altanprojektet vil starte op medio forår 2014, og at altanerne ville stå færdige i efteråret 2014.

Laura Knabe gav udtryk for, at SWE selvfølgelig godt kunne forstå andelshaverens irritation og skuffelse over endnu ikke at have fået de betalte altaner, men det havde SWE ingen indflydelse haft på.

Laura Knabe fortalte, at det var rigtigt, som Bo S. Paulsen fortalte, at SWE kunne have sikret foreningen på anden vis end at bede andelshaverne om at indbetale til altanerne forinden endelig indgåelse af altanprojektet. Man kunne for eksempel have bedt andelshaverne om at stille en bankgaranti for beløbet, og herefter, når projektet endelig gik i gang, bede andelshaverne om, at betale det endelige beløb. Her gjorde Laura Knabe dog generalforsamlingen opmærksom på, at denne model ville have medført udgifter for de berørte

andelshavere til bankgaranti og renter på byggelånskrediten.

Afslutningsvis oplyste Laura Knabe, at SWE i samarbejde med bestyrelsen var blevet enige om at bede andelshaveren om at indbetale kontant forinden indgåelse af entreprisekontrakt, og det i øvrigt også var det, de berørte andelshavere havde fået af vide, siden altanprojektet blev stemt hjem i 2012.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

For forslaget stemte 7 andelshavere, imod forslaget stemte 35 andelshavere.

Forslaget blev nedstemt.

Efterfølgende blev nedenstående forslag med forslagsstillernes godkendelse behandlet samlet:

5.4.2 Forslag fra Sara Zankel, Ingerslevsgade 154, 1. sal, om at foreningen indhenter tilbud fra andre administratorer med henblik på at sikre, at vi har den bedste administrator til prisen. Forslagsstilleren motiverede forslaget.

5.4.3 Forslag fra Emil Drevsfeldt Nielsen, Knud Lavards Gade 2, 4. tv., med pålæg til bestyrelsen om at undersøge markedet for administratorer af andelsforeninger for at få en mere omkostningseffektiv administration af vores forening. Endvidere at udarbejde udbudsmateriale og indhente tilbud fra administratorer, således at vi ved næste generalforsamling eller ved en ekstraordinær generalforsamling kan tage stilling til foreningens fremtidige administrator.

Formanden, Rikke Berrada oplyste, at bestyrelsen siden 1. januar 2006 har haft et upåklageligt og godt samarbejde med administrator, bogholder og sagsbehandler i overdragelsesafdelingen hos Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. Det er primært formanden, der har kontakten til administrator, og det har ikke været formandens ønske at skifte administrator. Bestyrelsen vil undersøge markedet og indhente tilbud til sammenligning af priser og indeholdte ydelser i priser.

Følgende kom til skriftlig afstemning:

"Det pålægges bestyrelsen at indhente tilbud fra andre administratorer med henblik på at sammenligne dem med nuværende administrators pris for administration og de ydelser, der er inkluderet i prisen og orientere om resultatet."

Resultatet af den skriftlige afstemning blev:

27 andelshavere stemte ja, 9 andelshavere stemte nej, og 4 andelshavere stemte blankt.

Dagsordenens punkt 6.

- a. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Andreas Michelsen, Susan G. Kongpetsak og Rasmus Korsgaard var på valg og villige til genvalg.

På dirigentens forespørgsel om der var andre kandidater til en bestyrelsespost, meldte Kristian Pallesen sig som kandidat.

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

Resultatet af afstemningen blev følgende:

Andreas Michelsen, Susan G. Kongpetsak og Rasmus Korsgaard blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer i 2 år.

b. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Eleonora Paulsen og Laura Andreasen var på valg, men ønskede ikke genvalg.

På dirigentens opfordring om opstilling som suppleanter, meldte Sara Zankel og Emil Drevsfeldt Nielsen sig.

Sara Zankel blev valgt som 1. suppleant for 1 år. Emil Drevsfeldt Nielsen 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 2017
Thomas Scharf, Sdr. Boulevard 97, 2.	På valg i år 2016
Rasmus Korsgaard, Erik Ejegods Gade 1, 3. tv.	På valg i år 2017
Susan G. Kongpetsak, Sdr. Boulevard 89, st. th.	På valg i år 2017

Suppleanter: 1. Sara Zankel, Ingerslevsgade 154, 1.	På valg i år 2016
2. Emil Drevsfeldt Nielsen, Knud Lavardsg.2, 4.tv.	På valg i år 2016

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 efterlyste et loftsprojektudvalg med reference til bestyrelsen. Interesserede kan henvende sig til bestyrelsen.

Flere af de mødte andelshavere oplyste, at mange havde problemer med internettet.


Rikke Berrada opfordrede dem til at kontakte Fiberby.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 22.15 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