



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
9. maj 2016 592 lp

Referat

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt onsdag den 27. april 2016 kl. 19.00 i Forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5, København V.

57 andelshavere, heraf 15 ifølge fuldmagt, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Arne Gottlieb, 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 fra bestyrelsen om
 1. Genfremsættelse af tilføjelse til vedtægternes § 15, 1. afsnit og
 2. Genfremsættelse af tilføjelse til vedtægternes § 21, stk. 2)Begge forslag blev foreløbig vedtaget på generalforsamlingen den 29. april 2015
3. Ændring af vedtægternes § 11. Fremleje
4. Tilføjelse til vedtægternes § 14. Pris
5. Tilføjelse til vedtægternes § 23. Indkaldelse m.v.
6. Altanordensregler.
7. Forslag om anvendelse af max. 1,3 mio.kr. til udskiftning af døre i ejendommen.
8. Forslag om rammebeløb på max. 40.000 kr. til gårdrenoveringsprojekt.
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Rikke Berrada og Thomas Scharf er på valg
 - b. Valg af 2 suppleanter for 1 år
Sara Zankel og Emil Drevsfeldt Nielsen er 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, 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 12. april 2016. 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 57 af de i alt 124 andelshavere var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (25) være repræsenteret.

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 nedsættelse af bufferen fra 23,9 mio.kr. til 14 mio.kr., og genberegning af andelskronen. Forslaget ville blive behandlet sammen med andelsværdiberegningen i årsrapporten 2015.
- 5.10 Forslag fra Sara Zankel om at opsig institutionens lejekontrakt.
- 5.11 Forslag fra Poul Aarøe Pedersen og Louise Stensborg Jakobsen, Ingerslevsgade 150, 4. tv., om køb af loftsareal med henblik på knopskydning (lejlighedsudvidelse) og ændring af vedtægterne.
- 5.12 Forslag fra Nicolaj Krastrup, Ingerslevsgade 152, 3. th. om 1. indkøb af ramper til alle cykelkældre og 2. Ensfarvede læsejl/altansejl på altaner. Behandles under pkt. 5.6
- 5.13 Forslag fra Per Fjordtoft, Erik Ejegods Gade 1, om afskaffelse af automatisk døråbner i porten.
- 5.14 Forslag fra Patricia og Morten Møller Rasmussen om initiativ til en ny 2. runde med henblik på etablering af altaner.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring, forslag 5.3 – 5.5 i § 11, § 14 og § 23 og forslag 5.11 fra Poul Aarøe Pedersen og Louise Stensborg Jakobsen om køb af loftsarealer ikke kunne endeligt vedtages, idet det krævede, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer (83) 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.

Bestyrelsens forslag om genfremsættelse af tilføjelse til vedtægternes § 15, 1. afsnit, og § 21.stk. 2, der blev foreløbigt vedtaget på foreningens generalforsamling den 29. april 2015, kunne vedtages endeligt med et flertal på mindst 2/3.

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 for året 2015 lød således:

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

1. Bestyrelsen har indhentet priser for at udskifte bygningens hoved-, bag- og kælderdøre, og disse peger på en forventet omkostning på op til 1.300.000 kr. for døre af tilsvarende standard.
Bestyrelsen vil stille forslag om tilladelse til at gå videre med projektet, ved den kommende generalforsamling.

Vi har i bestyrelsen besluttet at fokusere på dørene, og ikke gøre noget ved opgangene, idet vi synes at dørene er det der trænger mest.
2. Gårdudvalget er i gang med at finde ud af, hvad der kan gøres for at lave vores gård lidt mere indbydende, og de kommer sandsynligvis med mere info på generalforsamlingen.
3. Vi har flere gange haft en dialog med lederen i institutionen i gården, og de er trods vores mange argumenter, stadigvæk ikke interesserede i at indgå et kompromis mht. beboernes adgang til legepladsen i institutionens åbningstid.
Vi har derfor undersøgt hvilke andre muligheder, vi har for at udfordre institutionen i deres beslutning om, at foreningens beboere ikke må benytte legepladsen i institutionens åbningstid. De to muligheder vi har for at gøre noget ved dette, er 1. at opsiges deres lejemål, eller 2. at gå i retten for at forsøge at få råderet over gården. Dette er vi i bestyrelsen ikke interesserede i, idet vi tror, at dette vil betyde en dyr og tidskrævende retssag.
4. Vi har undersøgt omfanget af punkterede ruder hos beboerne og har fået en tilbagemelding på, at der er ca. 600 store ruder og ca. 450 små punkterede ruder. En udskiftning af disse ruder forventes at løbe op i en udgift på ca. 700.000 kr. inkl. moms. Det er hensigten at vi løbende vil udskifte punkterede ruder, frem til en komplet udskiftning af bygningens vinduespartier bliver nødvendig. Vi vil tage en snak på generalforsamlingen, om der ønskes, at vi sætter dette arbejde i gang inden for det kommende år.
5. Altanerne er nu endeligt på plads, hos de beboere der valgte at få en sådan. Dette kræver så nu, at vi får nogle retningslinjer for brug af disse bestemt. Derfor har vi et forslag til retningslinjer for altanerne, med som forslag til generalforsamlingen. Slutafregningen er også foretaget, og der er opnået en mindelig løsning med de altanejere, der havde indbetalt penge på byggekontoen, for de andre der skulle låne igennem foreningen.
6. Vi har i forlængelse af sidste generalforsamling fået tilbud fra 4 andre administratorer, for at undersøge markedet. Vi har i den forbindelse forhandlet med vores nuværende administrator (SWE), der har sat deres pris ned med 40.000 kr. De kan nu konkurrere med de andre tilbud vi har fået hjem, og bestyrelsen indstiller derfor til, at vi fortsætter samarbejdet med SWE, som fungerer upåklageligt.
7. Vi har gennemført en omlægning af foreningens lån, og det kan ses som en gunstig besparelse i vores regnskab.
8. Vores hjemmeside kører, 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. Vi har fået flere henvendelser om at oprette en "facebookgruppe", men afventer endnu, da bestyrelsen vil have svært ved at deltage i dialogen, og besvare de forespørgsler, der naturligt kommer via dette medie.
9. Vores vicevært Ronny står jo ikke længere for trappevasken, denne er overtaget af P. Vesterholm. Skriv endeligt en mail til foreningen, hvis I har kommentarer, så vi er klar over hvordan det kører i det daglige.

10. Vi vil igen gerne huske alle beboere på, at have navn på jeres loft-og kælderrum, da I ellers kan risikere, at de bliver tomt.
11. 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.
12. Vi har i bestyrelsen et godt og konstruktivt samarbejde, der fungerer fint. Vi har i år 2 fra bestyrelsen på valg, kasserer Thomas og formand Rikke, der begge genopstiller.
13. Husk at bestyrelsen har kontortid fra kl. 18.00 til 18.30 den 1. onsdag i hver måned.”

En andelshaver ønskede at få uddybet punkt 3, der omhandlede børnehaven og oplyste, at grunden til at beboernes børn ikke længere måtte opholde sig på legepladsen i institutionens åbningstid var begrundet med blandt andet, at beboerne – fremmede mennesker – opholder sig på legepladsen.

Formanden fortalte lidt om historikken for børnehaven, hvor beboernes børn tidligere havde en mundtlig tilladelse til at opholde sig på legepladsen, men da der ved andelsboligforeningens stiftelse i 1997 blev indgået en skriftlig kontrakt mellem Københavns kommune og andelsboligforeningen, indeholdt denne kontrakt ingen tilladelse til, at beboernes børn havde lov til at opholde sig på legepladsen. Herved blev tidligere aftaler ”overruled”
Formanden henviste til det indkomne forslag om opsigelse af børnehaven, der ville blive behandlet senere.

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 Dean Milevski gennemgik årsregnskabet med noter for perioden 1. januar 2015 – 31. december 2015 og bemærkede, at revisionen ikke gav anledning til forbehold.

Årsregnskabet for 2015 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 igen i år havde indhentet en valuarvurdering, udarbejdet af ejendomsmægler MDE, Valuar Erik Jacobsen. Ejendommen var ifølge valuarvurderingen værdiansat til 197.5mio.kr. Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på 150.00. Hensættelsen til modernisering og imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab og modernisering udgjorde herefter 23.978.027 mio.kr. Revisor oplyste, at den maksimale andelskrone ville kunne fastsættes til 173,4 uden hensættelser.

Herefter blev forslag 3.1 fra Kristian Pallesen, Ingerslevsgade 156, 4. tv. behandlet.

Forslaget lød således:

"Fra 2007 til 2010 havde foreningen en buffer i regnskabet på 12,5 mio.kr., men fra 2011 til 2016 er denne buffer næsten fordoblet, så den i dag er på 23,9 mio.kr.

Bufferen er indlagt i regnskabet for at imødegå værdiforringelse af ejendommen, modernisering, kurstab mv. Problemet med bufferen er, at den skaber en forkeret værdiansættelse af lejlighederne. Uden bufferen ville prisen for en toværelses lejlighed være ca. 130-150.000 højere end i dag.

Jeg mener, at det er godt med en buffer, da den skaber stabilitet og sikrer, at vi ikke skal sætte priserne på lejlighederne ned. Jeg mener dog, at bufferen er unødvendig stor, og at et niveau, der svarer til det vi havde tidligere, er mere passende. For eksempel havde vi rigeligt i en buffer på 12,5 mio.kr., da boligmarkedet blev ramt hårdt af krisen fra 2007 til 2010.

Jeg foreslår derfor, at vi nedsætter bufferen "Hensat til modernisering og imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab mv." til 14 mio.kr. og genberegner andelskronen baseret herpå. Der vil således fortsat være en stor buffer at tære af, hvis det mod forventning skulle blive nødvendigt."

Forslagsstilleren motiverede sit forslag.

Bestyrelsesmedlem Thomas Scharf oplyste, at værdien af andelskronen havde været diskuteret i bestyrelsen, og at flertallet af denne gik ind for en stabil andelskrone, der gav nuværende yngre andelshavere med børn mulighed for at købe lejligheder til sammenlægning, ligesom folk med almindelige indkomster gives mulighed for at købe lejlighed i foreningen. En høj andelskrone var i overvejende grad til gavn for dem, som fraflyttede foreningen. Foreningen havde siden stiftelsen haft en konservativ prisfastsættelse af andelskronen af nævnte årsager.

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

Resultatet var, at 23 andelshavere stemte ja til forslaget, medens 32 stemte nej.

Herefter satte dirigenten årsregnskabet til afstemning med den af bestyrelsen foreslåede andelskrone.

Årsregnskabet blev herefter godkendt med en andelskrone på 150,00 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 2016. 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.

Budgettet blev herefter sat til afstemning.

Driftsbudgettet for 2016 blev enstemmigt vedtaget uden boligafgiftsstigning.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

- 1. Bestyrelsen genfremsætter følgende forslag 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 blev endeligt vedtaget af mere end 2/3 af de mødte andelshavere.

- 2. Bestyrelsen genfremsætter følgende forslag 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 endeligt vedtaget af mere end 2/3 af de mødte andelshavere.

3. Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af vedtægternes § 11. Fremleje

Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

Nuværende formulering:

"En andelshaver kan, bortset fra i tilfælde af forældrekøb, helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Dog først efter nærmere aftale med bestyrelsen, der ligeledes skal godkende skriftlig aftale herom.

Opfyldes betingelserne jfr. lejelovens bestemmelser ikke, kan bestyrelsen dog tillade fremleje i op til 1 år. Anvendes denne bestemmelse, kan ny fremleje herefter først finde sted 2 år efter seneste ophør af fremlejeperiode."

Nyt afsnit til vedtægternes § 11 vedrørende korttidsudlejning, hvorefter § 11 bliver sålydende:

"En andelshaver kan, bortset fra i tilfælde af forældrekøb, helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Dog først efter nærmere aftale med bestyrelsen, der ligeledes skal godkende skriftlig aftale herom.

Opfyldes betingelserne jfr. lejelovens bestemmelser ikke, kan bestyrelsen dog tillade fremleje i op til 1 år. Anvendes denne bestemmelse, kan ny fremleje herefter først finde sted 2 år efter seneste ophør af fremlejeperiode.

Endvidere kan en andelshaver fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb). Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

Pkt. 1. Lejligheden må højst udlejes 10 gange og maksimalt 49 dage i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden, og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.

Pkt. 3. Opgangens øvrige beboere skal for hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen.

Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 3, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes § 21.

Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom."

Som konsekvens af en vedtagelse af ovennævnte vedtægtsændring, ændres vedtægternes § 21 Eksklusion, der herefter bliver sålydende:

”Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- 2) 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.
- 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- 4) Når et medlem overtræder betingelserne for korttidsfremleje, jf. vedtægternes § 11, stk. 3-5
- 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 6) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- 7) Når et medlem misligholder et af Foreningen ydet lån, eller et lån, som Foreningen har garanteret for.

Bestyrelsesmedlem Rasmus Korsgaard fremlagde og motiverede forslaget.

Der blev forespurgt: Hvorfor 49 dage og hvad med forsikring?

Svar: For at udlejningen ikke skal have erhvervsmæssig karakter. Andelshaveren skal have en indboforsikring.

Bestyrelsen ønsker at formalisere den korttidsudlejning, der allerede sker, og at der skal være klare regler.

Foreningens hidtidige regler om fremleje gælder uændret.

Forslaget blev sat til afstemning. 2 andelshavere stemte imod, og 1 andelshaver stemte hverken for eller imod. Resten stemte for forslaget.

Forslaget var foreløbigt vedtaget af mere end 2/3 af de fremmødte andelshavere.

4. Bestyrelsen fremsætter følgende forslag til tilføjelse til vedtægternes § 14

Nuværende formulering af § 14, sidste afsnit er sålydende:

”Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver, den indflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.”

Foreslås ændret til:

”Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af bestyrelsen. Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver, den indflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.

Sælger skal, inden overdragelse igangsættes, fremlægge erklæring fra en autoriseret VVS- og en autoriseret el-installatør, begge anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes

forhold, der skal udbedres, for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens VVS-/el-installationer, der foretages af en autoriseret VVS- og el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger). Bestyrelsen kan dog give dispensation til at fravige denne regel.”

Bestyrelsen motiverede forslaget, der var fremsat for at forebygge skader på ejendommen. Der er p.t. ikke tjek på, om ulovlige installationer i lejligheden lovliggøres af køber efter indflytning. En hovedregel er, at installationer, der var lovlige ved installeringen, stadig er lovlige. Hvis alle installationer skal udskiftes i forbindelse med sammenlægning, har bestyrelsen mulighed for at give dispensation.

Forslaget blev sat til afstemning og **enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

5. Bestyrelsen fremsætter forslag om tilføjelse til vedtægternes § 23. Indkaldelse m.v.

Nuværende formulering:

” Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. ”

Ændres til:

” Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning, og for at e-mailen kan leveres til andelshaveren.”

Bestyrelsen motiverede forslaget, der var fremsat for at være på forkant med den teknologiske udvikling.

Forslaget blev sat til afstemning og **blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.**

5.6 Bestyrelsen fremsætter forslag om altanordensregler.

Forslaget har været udsendt til samtlige andelshaver sammen med indkaldelsen.

Formålet med altanordensreglerne er at skabe enighed om brugen af altaner og skal ses som en tilføjelse til foreningens øvrige regler for husorden. Brugen af altanen bør bero på almindelig sund fornuft og respekt for naboer.

”ALTANORDENSREGLER

- 1 Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring.
- 2 Tøj må gerne tørres på altanerne, så længe det ikke hænger over rækværkets højder eller ud over selve rækværket. Dyner, der luftes, er undtaget.
- 3 Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til bandfare og røggener. Det er dog tilladt at anvende en el- eller gasgrill med op til 5kg stor flaske.

- 4 For at undgå gener med fugle er fodring af disse forbudt.
- 5 Murværk, altaner, altanværn og -undersider må ikke males.
- 6 Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.
- 7 Der må ikke smides cigaretskodder eller affald ud fra altanerne.
- 8 Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises hensyn.
- 9 Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til vand hos underboen.
- 10 Altanerne må ikke indhegnes med net eller lignende.
- 11 Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
- 12 Vedligehold af altanen påhviler beboeren. Det anbefales at træværket -af træsorten Jatoba- gives træbeskyttelse 2 gange årligt."

Forslag 2 fra Nicolai Krastrup, Ingerslevsgade 152, der rettidigt havde været ophængt i opgangene, blev herefter behandlet sammen med ovennævnte forslag om altanordensregler.

Forslaget lød således:

"Kun ensfarvede læsejl/altansejl godkendt af bestyrelsen må sættes op på altaner. Bestyrelsen har mandat til at vælge sejl så længe prisen ikke overstiger 2000 kr. incl. moms excl. montering."

Forslagsstilleren motiverede forslaget med, at synsindtrykket ville være pænere med ensfarvede læsejl.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke ønskede at vælge læsejl.

Der blev en debat om altanordensreglerne, og der var bl.a. forespørgsel til pkt. 10 om, hvordan indhegning med net eller lignende skulle forstås, og om man måtte opsætte afskærmning mod naboen, og hvad er opbevaring.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke må indhegnes med net eller lignende over rækværket. Kun ensfarvede læsejl må opsættes på altanen. Man må kun opbevare ting på altanen, som ikke kan flyve ud over altanen. Væltede flasker kan trille ud mellem tremmerne.

Der var forslag om samme leverandør til læsejl.

Følgende altanregler blev herefter sat til afstemning:

"ALTANORDENSREGLER

- 1 Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring. Man må kun opbevare ting på altanen, som ikke kan flyve ud over altanen. (Flasker kan trille ud mellem tremmerne)
- 2 Tøj må gerne tørres på altanerne, så længe det ikke hænger over rækværkets højder eller ud over selve rækværket. Dyner, der luftes, er undtaget.
- 3 Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener. Det er dog tilladt at anvende en el- eller gasgrill med op til 5kg stor flaske.
- 4 For at undgå gener med fugle er fodring af disse forbudt.
- 5 Murværk, altaner, altanværn og -undersider må ikke males.
- 6 Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens skriftlige godkendelse.
- 7 Der må ikke smides cigaretskodder eller affald ud fra altanerne.
- 8 Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises hensyn.
- 9 Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til vand hos underboen.
- 10 Altanerne må ikke indhegnes med net eller lignende over rækværkets højde. Kun ensfarvede læsejl må opsættes på altanerne.
- 11 Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
- 12 Vedligehold af altanen påhviler beboeren. Det anbefales at træværket -af træsorten Jatoba- gives træbeskyttelse 2 gange årligt."

Forslaget om altanregler med justeringer blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

7. Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af hoved-, bag- og kælderdøre i ejendommen.

Forslaget lyder:

" Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af hoved-, bag- og kælderdøre i ejendommen. De nye døre udføres i enten hårdtræ eller malet træ med fyldninger og glas. Projektet udføres inden for en økonomisk ramme på kr. 1.300.000. Udgiften afholdes af foreningens likvide midler i indeværende regnskabsår. "

Formanden fremlagde og motiverede forslaget.

Der var spørgsmål til, om der også kunne etableres nyt dørtelefonlæg.

Formanden svarede, at bestyrelsen overvejede det, ligesom man overvejede et nyt låsesystem. Da der ikke kunne males uden på bagdørene på grund af, at de var malet med forkert maling, skulle bagdørene udskiftes. Der var flere muligheder inden for rammebeløbet.

Der blev spurgt til renovering af opgangene, hvortil bestyrelsen svarede, at man havde valgt at begynde med dørene.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

8. Bestyrelsen fremsætter forslag om et rammebeløb på max. kr. 40.000 til udarbejdelse af gådrenoveringsprojekt.

Udgiften afholdes af foreningens likvide midler i indeværende regnskabsår.

Bestyrelsen gav ordet til det nedsatte gårdudvalg v/ Sara Zankel, der påpegede, at det koster penge at få udført en plan med tegninger af en landskabsarkitekt. Planen vil blive fremlagt på en generalforsamling. Bevillingen er alene til det forberedende arbejde.

Sara oplyste, at andre andelshavere, der har lyst og gode ideer er velkomne i udvalget.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med stort flertal. 1 andelshaver stemte hverken for eller imod.

10. Forslag fra Sara Zankel, Ingerslevsgade 154, 1., om opsigelse af lejekontrakten med institutionen.

Forslaget, der rettidigt havde været ophængt i opgangene, lød således:

"Da vi i foreningen står i den situation, at institutionen har udelukket gården beboere fra store dele af gården, og der samtidig er et gårdudvalg, der arbejder for renoveringen af gårdmiljøet, synes jeg, det er relevant for foreningens beboere at forholde sig til, om vi fortsat skal have en institution i vores forening.

Fordele;

Gård: Vi ville få en fuld gård til rådighed, som kunne indrettes til hele foreningens beboere. Børnene i foreningen ville kunne bruge gården hele dagen, og gården kunne indrettes på en måde, så den var rar og indbydende at opholde sig i for alle – også voksne, ældre unge mv., og ikke kun børn, som i dag.

Timing: Københavns Kommune står lige nu over for at skulle nedlægge institutionspladser på Vesterbro, så timingen er god. Institutionen er i øjeblikket meget nedslidt, så timingen er også god i forhold til at sige den op inden de får nyindsat lokalerne som vuggestue/børnehave.

Lejeindtægt og ekstra arbejde til bestyrelsen:

Vi går glip af en stabil lejeindtægt fra institutionen. Institutionen betaler dog ikke ekstra leje for at have råderet over gården, så spørgsmålet er, hvor god en forretning det i virkeligheden er? Lokalerne skal og vil jo naturligvis kunne sælges som andelslejligheder eller lejes ud igen til andet erhverv, så der ikke vil være noget økonomisk tab. Men det vil givetvis kræve en del arbejde og muligvis også renoveringsarbejde – som jo igen kræver en arbejdsindsats fra især bestyrelsen.

Synd for børnene:

Vi har ikke længere en masse søde, glade børn i gården, og nogle af de børn, der går der, vil komme ud for at skulle skifte institution – institutionen har selvfølgelig en meget lang opsigelsesfrist, så de kan finde på gode løsninger for børnene også.

Forslaget rummer også mulighed for, at bestyrelsen – hvis de ønsker det – efter opsigelsen kan genforhandle en kontrakt med institutionen, hvor de får mulighed for at blive i lokalerne, men med andre aftale om gårdbrug.”

Sara oplæste og kommenterede forslaget. Hun oplyste, at den eneste grund til, at hun ønsker at opsiges lejekontrakten med børnehaven er, at beboernes børn ikke som tidligere har lov til at lege og opholde sig på legepladsen i institutionens åbningstid.

Efter anmodning fra bestyrelsen gennemgik advokat Arne Gottlieb juraen omkring en opsigelse af børnehaven.

Han oplyste, at den af Københavns kommune og A/B Erik Ejegod i november 1998 indgæede lejekontrakt, omhandlende Erik Ejegods Gade 5, st., og 1. sal, 7, st. og 1.sal, 7, 2. th., Ingerslevsgade 158, st. og 1. sal, 160, st. og 1. sal, i alt bruttoareal 1109 m². Herudover disponerer lejer ifølge kontrakten over et gårdareal på ca. 1100 m².

Det fremgår af lejekontrakten, at lejemålet er en fortsættelse af et eksisterende lejemål påbegyndt den 1. september 1927.

Spørgsmålet er, om lejemålet kan opsiges. Såfremt kommunen protesterer mod en opsigelse, skal foreningen indbringe sagen for boligretten, hvis man ønsker at fastholde en opsigelse. Boligretten vil vægte hensynet til børnehaven højt. Såfremt retten giver foreningen ret til opsigelse af lejemålet, vil kommunen sandsynligvis have krav på en lang opsigelsesperiode og erstatning.

Arne Gottlieb pointerede, at en lejekontrakt ikke ensidigt kan opsiges delvis. Det indebærer, at da gårdarealet er en del af den samlede lejekontrakt, kan andelsboligforeningen ikke nøjes med at opsiges dispositionsretten over gården. Det er enten opsigelse af helheden, eller slet ingen opsigelse.

Arne Gottlieb gennemgik historikken omkring ejendommen, som kommunen via sit ejendomsselskab Thor i 1997 solgte til A/B Erik Ejegod. Et vilkår for handlen var, at kommunen beholdt børneinstitutionen.

Kommunen betaler p.t. 703.000 kr. om året i leje for 1109 m² bruttoareal og ca. 1100 m² gård. Som boligafgift vil andele p.t. kunne indbringe ca. 594.000 årligt efter renovering til lejligheder. Andelsværdierne for lejlighederne er p.t. ca. 16,6 mio.kr. Der skal bruges mange penge til istandsættelse og omkostninger ved retssag og erstatning. Det må påregnes, at indretning af lejligheder i dag vil blive mødt af skrappe krav til isolering m.m. Hvis et salg af lejlighederne som andele til beboelse indbringer 16,6 mio.kr., og hvis det modsvarer udgifterne, vil det betyde, at foreningen kan få råderet over gården for ca. 110.000 kr. om året.

Der blev en livlig debat om børnehaven og legepladsen, og der var synspunkter både for og imod forslaget om at opsigse lejekontrakten.

Formanden oplyste, at hun gentagne gange havde kontaktet lederen for en dialog om legepladsen, men man havde ikke ønsket en dialog med bestyrelsen. Bestyrelsen er usikker og ikke bekendt med Københavns kommunes strategier vedrørende kommunens børnehaver. Bestyrelsesmedlem Rasmus Korsgaard foreslog på bestyrelsens vegne:

- En juridisk vurdering
- En dialog med kommunen om at få større råderet over gården
- Pression ved brug af de arealer, som børnehaven i dag benytter, men som der ikke betales leje for
- Et juridisk notat over chancerne for opsigelse.
- Bestyrelsen bemyndiges til at bruge 50.000 kr. til udfærdigelse af det juridiske notat.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til skriftlig afstemning.

Afstemningens resultat blev, at 43 andelshavere stemte for, 7 andelshavere stemte imod og 3 andelshavere stemte blankt.

11. Forslag fra Poul Aarøe Pedersen og Louise Stensborg Jakobsen, Ingerslevsgade 150, 4. tv., om frasalg af loftareal med henblik på knopskydning (lejlighedsudvidelse)

Forslaget havde været rettidigt ophængt i opgangene og lød således:

Andelshaverne boende på 4. sal ønsker tilladelse til, såfremt dette er teknisk muligt, at købe arealer på 5. og 6. sal placeret direkte over andelshaverens lejlighed med henblik på at inddrage arealet til beboelse.

I forlængelse af ovenstående foreslås, at følgende tilføjes til vedtægternes § 10:

"Inddragelse af loftareal til beboelse: For andelshavere der bor på 4. sal i foreningens ejendom, kan loftsarealet på 5. og 6. sal placeret direkte over andelshaverens lejlighed, hvor det er teknisk muligt, inddrages til beboelse (knopskydning).

Det er tilladt, forudsat at andelshaveren opnår byggetilladelse, at etablere en tagterrasse i forbindelse med knopskydningen, som i sin helhed er lig de eventuelle allerede etablerede tagterrasser.

Anmodningen om at inddrage loftareal rettes til bestyrelsen, der er bemyndiget til at godkende inddragelse af loftareal.

Bestyrelsen udarbejder et tillæg til andelsbeviset (allonge) som regulerer retsforholdet mellem den knopskydende andelshaver og foreningen efter denne vedtægt.

Såfremt det er påkrævet, at en andelshavers loftsrum inddrages i forbindelse med knopskydningen, skal denne andelshaver tilbydes et nyt depotrum på loftet eller i kælderen, som oprettes og bekostes af den knopskydende andelshaver.

Bestyrelsen er berettiget til at stille krav, der er skærpende i forhold til de offentligretlige krav, primært af byggeteknisk karakter, som andelshaveren er forpligtet til at efterkomme, herunder også kvaliteten af eventuel oprettelse af nyt depotrum i kælderen. Alle udgifter til andelshaverens indhentelse af byggetilladelser samt individuelle indretning af loftarealet er andelsboligforeningen uvedkommende og bekostes udelukkende af andelshaveren.

Prisen for loftsarealet udgør 25 % af den til enhver tid gældende andelsværdi pr. kvm.

Andelshaveren, der udvider sin andelslejlighed ved at inddrage loftareal, betaler almindelig boligafgift af det inddragede areal fra overtagelsesdagen.

Den således beregnede boligafgift for loftsarealet tillægges boligafgiften for "hovedandelslejligheden" og opkræves sammen med denne.

Når der er opnået ibrugtagningstilladelse, og tilbygningen på 5. sal er godkendt af foreningens bestyrelse, fastsættes andelsværdien for 5. sals boligareal (arealet målt i vandret plan 1,5 meter over færdigt gulv til tagbeklædning) som værende samme værdi pr. kvm som for de øvrige kvm på 4. sal.

Salg af andelen sker efter denne vedtægts almindelige regler.

Der afskrives efter de almindelige retningslinjer på forbedringer ved indretning mv. som andelshaver har bekostet efter overtagelse af arealet"

Forudsætninger for projektet:

Vedligeholdelse af loftsarealet påhviler andelshaveren, henholdsvis andelsboligforeningen i henhold til de almindelige regler herom, jf. vedtægternes § 9.

Med hensyn til indretning af loftsarealet forudsættes det endvidere, at arbejdet udføres i overensstemmelse med projektet og byggetilladelsen og i god håndværksmæssig kvalitet. Arbejdet udføres for andelshaverens egen regning og risiko og eventuelle aftaler med håndværkere og andre indgås af andelshaveren som bygherre.

Andelsboligforeningens bestyrelse har bemyndigelse til at ændre/indskrænke det areal, der er mulighed for at overtage. Dette kan bl.a. være som følge af byggetekniske krav fra offentlige myndigheder til ensartethed på ejendommen eller æstetiske og funktionelle hensyn ud fra andelshavernes ønsker til indretning. Andelshaveren kompenseres ved endelig opmåling. ”

Bestyrelsen har indhentet et overslagsbudget fra bygningsrådgiverfirmaet Focus2, som angiver en estimeret pris på, hvad håndværkeromkostningerne vil beløbe sig i for en knopskydning, se vedlagte rammebudget. Der er således på nuværende tidspunkt alene tale om anslåede tal. Forslaget med bilag er vedhæftet dette referat.

Forslaget kræver 2/3 flertal.

Poul Aarøe Pedersen henviste til motivationen, der var vedlagt forslaget, og oplyste, at kernen i forslaget er, at en udvidelse med 50 m² koster ca. 200.000 kr. i andelsværdi, og det koster ca. 1 mio.kr. at gøre arealet beboeligt. Bilagsmateriale beror hos vicevært Ronny Irmak, bestyrelseskontoret, Knud Lavards Gade 10.

Fordel for foreningen er, at man fremover vil få boligafgift af arealet, ligesom foreningen kan fastholde børnefamilier.

Ulempe for beboerne er, at loftsrum nedlægges. Disse vil kunne erstattes af kælderrum. Viceværten har lavet en plan. 17-18 andelshavere ud af ca. 30 mulige har vist interesse for udvidelse af lejligheden.

Der blev en debat om forslaget. Det blev bemærket, at forslaget nu gælder både 5. og 6. sal, og det vil være kompliceret med en udvidelse op til 6. sal. Alle beboere har ret til et depotrum, og der skal i givet fald skaffes plads til 150 depotrum. Der er mulighed for at lave alle depotrum i kælderen.

Bestyrelsesmedlem Rasmus Korsgaard argumenterede imod forslaget. En anden mulighed for at udnytte loftsarealerne kunne være at sælge dem til en investor til indretning af ejerlejligheder. Han gik ind for, at foreningen og dermed andelshaverne skulle have den bedst mulige pris for foreningens arealer. Han kunne oplyse, at flere andelsboligforeninger i København havde fået udskiftet tag ved at indgå aftale med en projektmager om at indrette ejerlejligheder i tagetagen, og efter salg af disse oprette en ejerforening.

Formanden bemærkede, at siger man ja til forslaget, siger man nej til noget.

Forslagsstilleren oplyste på forespørgsel, at der ikke ved hans forslag bliver nogen udgifter for foreningen. Udvidelse af lejligheden må ikke gå ind over naboen, men skal ske i lige linje. Byggeforsikring bliver tegnet.

Som svar på et spørgsmål fra et af medlemmerne oplyste Arne Gottlieb, at salg af arealer til en lavere pris end den godkendte andelsværdi alt andet lige går ud over andelsværdien, fordi der bliver flere m², der skal dele egenkapitalen. En valuarvurdering er altid usikker, og uanset at ejendommens værdi måtte stige, er der flere m² at

fordele værdien på. På den anden side falder boligafgiften for de andelshavere, der ikke udvider, fordi der også bliver flere m² at fordele udgifterne på.

Det blev præciseret, at forslaget indebar en mulighed for 4. sals lejlighederne til at købe loftsarealer for en pris af 25 % af den til enhver tid gældende andelsværdi pr. m².

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Afstemningens resultat blev, at 41 andelshavere stemte ja, 8 andelshavere stemte nej, og 5 andelshavere stemte blankt.

Forslaget blev foreløbig vedtaget af mere 2/3 af de fremmødte andelshavere.

12.1. Forslag fra Nicolai Krastrup, Ingerslevsgade 152, 3. th., om at der indkøbes ramper til alle cykelkældre.

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene.

Forslagsstilleren motiverede forslaget.

Formanden mente, at der allerede var ramper til alle cykelkældre.

Nicolaj Krastrup oplyste, at der ikke var ramper ved alle nedkørsler ned til kældergennemgangene.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget under forudsætning af, at viceværten ved en gennemgang er enig.

13. Forslag fra Per Fjordtoft, Erik Ejegods Gade 1, om afskaffelse af automatisk døråbner i porten.

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og oplyste, at han har observeret uønskede personer i gården.

Formanden oplyste, at den automatiske døråbner er til glæde for mange, og at der også tidligere var uønskede personer i gården.

Forslaget blev sat til afstemning og blev forkastet.

15. Forslag fra Patricia og Morten Møller Rasmussen, Knud Lavards Gade 4, 1. th., om en ny 2. runde på etablering af altaner.

Forslaget havde rettidigt været ophængt i opgangene og lød således:

"På baggrund af vores lille undersøgelse vedrørende ønske om en ny altanrunde er der kommet 9 positive tilbagemeldinger. Det var i sagens natur kun vejledende, men efter fristens udløb, har Patricia fået henvendelse fra 2 yderligere som kunne være interesseret.

Derfor stiller vi forslag om, at der tages initiativ til at starte en ny 2. runde, med henblik på etablering af altaner i A/B Erik Ejegod."

Bestyrelsen er positiv, men ønsker ikke at stå for projektet. Forslagsstillerne oplyste, at de selv tager initiativ til 2. runde.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget.

Dagsordenens punkt 6.

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Rikke Berrada og Thomas Scharf var på valg og blev genvalgt for 2 år.

b. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Sara Zankel og Emil Drevsfeldt var på valg, men ønskede ikke genvalg på grund af, at suppleanter ikke må deltage i bestyrelsesmøder og end ikke kan læse referater fra møderne.

Flere medlemmer opfordrede bestyrelsen til at lægge referater af bestyrelsesmøder på hjemmesiden/ Facebook.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke ønsker at indkalde suppleanter til møderne, men vil bestræbe sig på at blive bedre til at a'jourføre hjemmesiden.

Arne Gottlieb oplyste, at bestyrelsen ifølge vedtægterne selv bestemmer sin forretningsorden.

På dirigentens opfordring om opstilling som suppleanter, meldte Morten Søgaard Andersen og Laila Theilgaard sig.

Morten Søgaard Andersen blev valgt som 1. suppleant for 1 år. Laila Theilgaard blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsen er herefter:

Rikke Berrada, Sdr. Boulevard 97, 1. th.	På valg i år 2018
Andreas Michelsen, Sdr. Boulevard 91, 4. tv.	På valg i år 2017
Thomas Scharf, Sdr. Boulevard 97, 2.	På valg i år 2018
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. Morten Søgaard Andersen, Knud Lavardsg.4	På valg i år 2017
2. Laila Theilgaard, Sdr. Boulevard 95	På valg i år 2017

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.

Et par andelshaver påpegede, at Arne Gottlieb skulle tydeliggøre, om han talte som privatperson, som dirigent eller som advokat, når han kommenterede andelshavernes forslag. Andre andelshavere oplyste, at de var fuldt tilfredse med at få en nuanceret juridisk belysning af forslagene som modvægt til forslagsstillernes fremstilling. Bestyrelsen oplyste, at det ofte var bestyrelsen, der havde bedt Arne Gottlieb om at komme med opfølgende og juridiske kommentarer.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 23.15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Arne Gottlieb

Som referent:


Lis Petersen

Bestyrelsen:



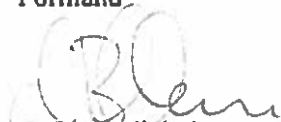
**Rikke Berrada
Formand**



Thomas Scharf



Susan G. Kongpetsak



Andreas Michelsen



Rasmus Korsgaard