



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
28. april 2011 592 lp

## Referat

af ordinær generalforsamling i

### **Andelsboligforeningen Erik Ejegod**

afholdt onsdag den 27. april 2011 kl. 19.00 i Kulturhuset, Lyrskovgade 4, København V.

34 andelshavere, inklusive 6 fuldmagter, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Arne Gottlieb og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S samt revisor Gert Larsen fra Revisionsfirmaet BDO ScanRevision.

**Dagsordenen** var følgende:

1. Valg af dirigent.
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.
  - a. Bestyrelsen genfremsætter forslag om vedtægtsændringer i § 3 (Ufyldestgjort panthaver, forældrekøb) og § 11 (Konsekvens af forældrekøb)  
Forslaget blev foreløbig vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2010.
  - b. Forslag fra bestyrelsen om
    1. Tilladelse til at holde katte.
    2. Godkendelse af rammebeløb på kr. 1.000.000 til udskiftning og reparationer af ledningsnettet i kældrene.
  - c. Generelle retningslinjer i A/B Erik Ejegod, redigeret april 2011.
6. Valg til bestyrelsen.
  - a. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Andreas Michelsen, Jesper Stocki og Susan G. Kongpetsak. der er indtrådt i stedet for Tamiko Taguchi, er på valg.

- b. Valg af 2 suppleanter for 1 år. Iben Rasmussen er på valg. Susan G. Kongpetsak er indtrådt i bestyrelsen.
- 7. Valg af administrator.
- 8. Valg af revisor
- 9. Eventuelt.

Formanden, Rikke Berrada bød velkommen til forsamlingen og præsenterede bestyrelsen, advokat Arne Gottlieb og administrator Lis Petersen samt 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 indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen blev omdelt den 12. april 2011. 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 34 af de i alt 125 andelshavere var repræsenteret, for at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (25) være repræsenteret.

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 var udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen. Beretningen vedhæftes nærværende referat.

Formanden, Rikke Berrada, havde ikke yderligere kommentarer.

Ingen af de mødte havde bemærkninger til beretningen.

**Beretningen blev taget til efterretning.** Beretningen vedhæftes referatet.

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

Revisor Gert Larsen gennemgik årsregnskabet med noter for perioden 1. januar 2010 – 31.

december 2010. Årsregnskabet havde været udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen.

Revisoren bemærkede, at han igen i år var imponeret over foreningens gode regnskab. A/B Erik Ejegod er en sund og stabil forening med gode lån. Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold.

Han konstaterede, at årets resultat var positivt påvirket af salg af 2 lejelejligheder, således at det blev på kr. 1.885.303 mod budgetteret kr. 858.000. Aktiverne udgjorde kr. 40.150.947 mod budgetteret kr. 38.358.000. Når henses til kortfristede gældsforpligtelser på ca. 1.6 mio.kr., svarede det til det forventede.

Vedr. udgifterne til udvendig vedligeholdelse konstaterede revisor, at der udover budgettet var udført nødvendigt ekstraordinært vedligeholdelsesarbejde på sokkel for kr. 377.200.

Der var på forespørgsel ingen bemærkninger eller kommentarer til årsregnskabet.

#### **Årsregnskabet for 2010 blev enstemmigt godkendt.**

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

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

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

Revisor oplyste, at den maksimale andelskrone ville kunne fastsættes til 137,80.

Bestyrelsen havde af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden, opskrivning af ejendommen og den nuværende situation på ejendomsmarkedet, foreslået, at andelskronen fastsattes til 124,00, d.v.s. uændret værdi.

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

#### **En andelskrone på 124,00 blev enstemmigt vedtaget.**

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

Revisor gennemgik det af administrator i samråd med bestyrelsen udarbejdede driftsbudget for 2011, der havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Han gjorde opmærksom på, at der i budgettet var indregnet en boligafgiftsstigning på 3 %, gældende fra den

den 1. juni 2011.

Revisor oplyste, at stigningen i boligafgift og nedgang i lejeindtægt skyldtes, at der var solgt 2 lejelejligheder i 2010. Der var budgetteret med et likviditetsunderskud på kr. 633.637 efter afdrag på prioritetsgæld. Han oplyste endvidere, at ejendomsskatter stiger med ca. 5,5 % om året, ligesom administrationshonoraret pr. 1. januar 2010 blev pålagt moms. På grund af salget af lejelejligheder kan foreningen tåle likviditetsunderskuddet, men på sigt skal driftsbudgettet balancere. Revisor kunne absolut anbefale boligafgiftsstigningen på 3 % og forudså, at der i de kommende år igen ville blive foreslået en boligafgiftsstigning på mindst 3 %.

En andelshaver mente, at boligafgiftsstigningen skulle være højere, mens andre var enige med bestyrelsens forslag på de 3 %.

Budgettet blev herefter sat til afstemning.

**Driftsbudgettet for 2011 blev enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsstigning på 3 % gældende fra den 1. juni 2011.**

#### **Dagsordenens punkt 5. Forslag.**

##### **a. Bestyrelsen genfremsatte følgende forslag til ændring af vedtægternes § 3 og § 11.**

Nuværende formulering:

#### **”§ 3 Medlemmer**

---

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bor eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Hvert medlem kan kun have brugsret til én lejlighed og er pligtig til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11.”

#### **Foreslås ændret til:**

#### **”§ 3 Medlemmer**

---

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der er fyldt 18 år, og som beboer eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge

andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.

(3.3) Endvidere kan som medlem optages personer, der med bestyrelsens godkendelse erhverver andelen med henblik på fremleje eller fremlån af boligen til barn/børn af erhververen, ”forældrekøb”.

(3.4) Hvert medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte og bebo lejligheden, jfr. dog ovenfor om forældrekøb og § 11.

(3.5) Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om det sidste udlejede lejemål/erhverv.”

Nuværende formulering:

---

”§ 11 Fremleje

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sig 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 kan herefter først finde sted 2 år efter seneste ophør af fremlejeperiode.”

**Foreslås ændret til:**

---

”§ 11 Fremleje

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

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

Vedtægtsændringerne blev foreløbigt godkendt med majoritet på den ordinære generalforsamling den 28. april 2010.

Arne Gottlieb oplyste, at vedtægtsændringerne kunne vedtages endeligt, hvis 2/3 af de repræsenterede andelshavere stemte for.

Han gennemgik på bestyrelsens vegne vedtægtsændringerne og oplyste, at afsnit (3.2) er foreslået sat ind i vedtægterne bl.a. på grund af pengeinstitutternes modvilje mod udlån til køb af andele, hvis der ikke er mulighed for at byde ind i pantet og overtage andelen ved en tvangsauktion, hvilket de nuværende vedtægter ikke giver mulighed for, idet en andelshaver skal bebo lejligheden. Han oplyste, at administrationen ikke finder, at der er ulemper, men kun fordele for andelshaverne ved vedtægtsændringen.

Han oplyste vedr. afsnit (3.3), at denne ændring giver mulighed for, at forældre kan købe en andel og derefter fremleje den til barn/børn. Det har også i A/B Erik Ejegod vist sig vanskeligt at sælge lejligheder, hvorfor denne vedtægtsændring giver endnu en mulighed for at sælge sin andel.

Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:

For stemte 31 andelshavere, imod stemte 1 andelshaver. 1 andelshaver afgav blank stemmeseddel.

**Samtlige vedtægtsændringer blev endeligt vedtaget med majoritet.**

#### **b. Forslag fra bestyrelsen om**

1. Tilladelse til at holde katte. Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen og er sålydende:

” På vegne af en af foreningens lejere fremsættes der forslag om, at der stemmes om tilladelse til at holde katte i foreningen.”

Jesper Stocki fremlagde forslaget.

På forespørgsel om hvorfor lejereren ikke selv fremlagde forslaget, blev det oplyst, at lejerne ikke har adgang til generalforsamlingen.

Der blev en debat for og imod katte i foreningen, og enkelte var imod husdyr i lejlighederne.

Følgende ændringsforslag blev foreslået:

**”Det er tilladt at holde katte, såfremt disse holdes inde i beboerens lejlighed”**

Efter skriftlig afstemning blev ændringsforslaget **vedtaget** med 20 stemmer for, 11 stemmer imod, medens 2 stemte blankt.

2. Godkendelse af rammebeløb på kr. 1.000.000 til udskiftning og reparationer af ledningsnettet i kældrene. Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen og er sålydende:

” Bestyrelsen ønsker tilladelse til maksimalt at kunne bruge 1.000.000 kr. på udskiftning og reparationer af ledningsnettet i kældrene. Dette skal gøres idet det ikke er muligt i øjeblikket at opsætte HPFI-relæ i opgangene, som jo er et lovmæssigt krav.

Bestyrelsen har haft en byggerådgiver til at udføre en licitation på arbejdet, og der er fremkommet 2 konditionsmæssige tilbud. Tilbuddene lyder på henholdsvis 833.750 kr. og 610.875 inkl. moms. men da de ikke rummer samme ydelser, skal en nært forestående gennemgang af de to tilbud afgøre hvilke af de to, der reelt er det mest favorable.

Af hensyn til uforudsete udgifter i forbindelse med arbejdet anser bestyrelsen et rammebeløb på 1.000.000 kr. som tilrådeligt.

Dette forslag vil ikke betyde en boligafgiftsforhøjelse.

Andreas Michelsen fremlagde og motiverede forslaget. Han oplyste, at bestyrelsen havde fastsat en ramme på 1 mio.kr., men siden havde foreningens rådgivende ingeniør oplyst, at han forventede, at rammebeløbet i stedet skulle være på 1,2 mio.kr., hvorfor bestyrelsen stillede følgende ændringsforslag:

**”Bestyrelsen ønsker tilladelse til maksimalt at kunne bruge 1,2 mio.kr. på udskiftning og reparationer af ledningsnettet i kældrene.”**

Bestyrelsens ændringsforslag blev sat til skriftlig afstemning.

32 andelshavere stemte for og 1 andelshaver stemte imod.

#### **Forslaget var vedtaget med majoritet.**

#### **c. Generelle retningslinjer i A/B Erik Ejegod, redigeret april 2011.**

Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen og blev fremlagt af formanden til debat. Hun oplyste, at retningslinjerne fra april 2004 var blevet redigeret, så de nu svarer til de faktiske forhold.

Der blev fremført ønske om skarpere regler for musik og fest i lejlighederne, herunder opslag i opgangen.

Beboerne blev **opfordret** til at sætte sedler op i opgangene, før man afholder fest.

Der blev en debat om genererne ved høj musik. Formanden opfordrede de beboere, der føler sig generet af høj musik om at henvende sig til bestyrelsen. Ifølge foreningens retningslinjer skal afspilning af musik finde sted, så det ikke er til gene for de øvrige beboere, og der kan gives et påbud, såfremt bestemmelsen ikke overholdes.

Det blev henstillet til brugerne af grillen, at man ikke smider benzin eller lign. brandfarlig væske på ved optænding.

Arne Gottlieb gjorde opmærksom på, at vedtagelsen af tilladelse til katte skulle skrives ind i retningslinjerne, således at punktet **Husdyr** nu lyder således:

”Det er ikke tilladt at holde hunde i foreningen. Undtaget herfra er førerhunde. Det er tilladt at holde katte, såfremt disse holdes inde i beboerens lejlighed”

Retningslinjerne blev sat til skriftlig afstemning.

31 andelshavere stemte for, 1 andelshaver stemte blankt.

#### **Generelle retningslinjer i A/B Erik Ejegod, redigeret april 2011 og med ændring vedrørende katte blev vedtaget med majoritet.**

Der var rettidigt indkommet 2 forslag om etablering af altaner. Forslagene havde 4 dage før generalforsamlingen været ophængt i opgangene. Dirigenten foreslog, at forslagene blev behandlet

under et, hvilket der var tilslutning til.

**d.1.** Forslag fra Nicolai Krastrup, Ingerslevsgade 152, 3. th., om altaner.  
Forslaget var sålydende:

” Bestyrelsen pålægges at undersøge mulighederne for at etablere altaner på gårdsiden.”

**d.2.** Forslag fra Henning Kongpetsak, Sønder Boulevard 89, st. th.  
Forslaget var sålydende:

” Det foreslås at der gives tilladelse til opsætning af altaner på ejendommen.  
Forslaget lægger op til, at altanopsætningen skal være en mulighed for ejendommens beboere.  
Forslaget ønsker således ikke at pålægge beboere, som ikke er interesserede i en altan, en økonomisk byrde af nogen art i forbindelse med dette arbejdes udførelse.  
For at sikre at arbejdet udføres til alles tilfredshed, foreslås det, at foreningen forestår udarbejdelsen af enten nogle retningslinjer, et skitse- eller et projektforslag, som grundlag for arbejdets udførelse. Retningslinjerne kan indeholde begrænsninger i forhold til altanernes type, størrelse og placering, samt farve og materialevalg, mens et skitse- eller projektforslag mere specifikt kan anvise, hvordan arbejdet skal udføres.  
I forhold til finansiering foreslås 2 muligheder:  
1. Afholdelse af alle udgifter og bygherreforpligtelser i forbindelse med arbejdet forestås af de pågældende andelshavere, for hvem arbejdet udføres. Udgifterne vil herefter kunne påføres som forbedringer af lejlighederne.  
2. Foreningen, som også er ejendommens ejer, varetager bygherrerollen i forbindelse med arbejdet, og finansierer det gennem et realkreditlån. Alle udgifter i forbindelse med lånets forpligtelser fordeles og pålægges de andelshavere, som har fået opsat en altan.”

Henning Kongpetsak, bistået af Nicolai Krastrup, fremlagde og motiverede forslaget om at åbne op for muligheden for at etablere altaner på ejendommen. Han tilføjede, at der er 2 muligheder: Enten at den enkelte andelshaver selv forestår opførelsen og afholder udgifterne herved. En altan på 1,5 x 3,8 m koster ca. 80. – 85.000 kr. incl. moms. Herudover kommer der følgeudgifter til døre m.m. Eller at foreningen forestår etableringen af altaner for de andelshavere, der ønsker en altan og finansierer projektet med optagelse af et realkreditlån, hvis ydelser pålægges de andelshavere, der har fået opsat altan.

Arne Gottlieb tilføjede om prisen på altanen, at der skal påregnes udgifter til teknisk og juridisk bistand og til finansiering. Herudover er der et par yderligere udfordringer, som skal løses.

Om den første model nævnte Arne Gottlieb, at hvis den enkelte andelshaver selv forestår opførelsen og afholder udgifterne til altanen, vil det være naturligt, at værdien af altanen tilfalder andelshaveren og tillægges som en særforbedring ved salg af andelen. Vedligeholdelsen af altaner er, som det er i dag, foreningens ansvar ifølge foreningens vedtægter. Det bør fortsat være foreningen der bærer ansvaret for vedligeholdelsen af altaner, for under alle omstændigheder vil det være foreningens ansvar, hvis der sker skader på andre som følge af manglende vedligeholdelse af altanen. Det kan klares ved at altanejerne indbetaler et beløb til en altanfond, svarende til de faktiske udgifter til vedligeholdelsen. Som følge heraf vil det være påkrævet at ændre vedtægterne. Hvis der indbetales til en altanfond, og altanerne dermed er sikret løbende vedligeholdelse, er det



løbende vedligeholdelse, er det Arne Gottliebs opfattelse, at man ikke behøver at afskrive på værdien af altanerne.

Da foreningen i modsætning til de enkelte andelshavere kan optage kreditforeningslån og dermed formentlig låne til en lavere rente end de enkelte andelshavere, kan foreningen eventuelt hjælpe med finansiering. Det kan ske på den måde, at foreningen optager et realkreditlån, hvorefter ydelser på lånet betales af de andelshavere, der har fået etableret altan. Der skal så udstedes gældsbreve fra altanejerne til foreningen svarende til den enkelte altanejers andel af kreditforeningslånet. Gældsbrevene skal tinglyses med pant i de enkelte altanejeres andel til sikkerhed for foreningen. Dette kræver også vedtægtsændringer.

Arne Gottlieb oplyste om den anden model, at foreningen optager lån og bekoster altanerne incl. vedligeholdelse. Værdien af altanerne tillægges ejendomsværdien, hvilket alle andelshavere får glæde af i form af højere andelsværdi, i takt med at gælden på kreditforeningslånet afdrages. Ydelserne på lånet, der optages til opførelse af altanerne opkræves som en boligafgiftsstigning hos de beboere, der har fået altan. Det er fortsat foreningen, der varetager vedligeholdelsen af altanerne.

Arne Gottlieb oplyste endelig, at altanprojektet vil kræve både teknisk og juridisk rådgivning, og at der måtte påregnes en beløbsramme til udgifter i forbindelse med forundersøgelsen. Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S har en afdeling for bygge- og lånesager, der vil kunne rådgive og håndtere begge modeller.

Herefter blev der en debat om altaner på ejendommen. Der var spørgsmål til, om der kunne sættes altaner ud mod gaden, ligesom der var bekymring om problemer med kik-ind gener.

Det blev oplyst, at projektet skal forelægges kommunen, og at der er strenge regler vedr. kik-ind gener. Det er nok næsten umuligt at få tilladelse til opsætning af altaner til gaden på grund af krav om symetrien.

Bestyrelsen foreslog, at der blev nedsat et altanudvalg. Udvalget, der skal være et underudvalg under bestyrelsen, kan benytte bestyrelseslokalet til møder.

Dirigenten satte følgende til skriftlig afstemning:

” Er der stemning for altaner og skal der arbejdes videre med projektet? Skal der nedsættes et altanudvalg til undersøgelse af muligheden for at etablere altaner på foreningens ejendom?”  
Udvalgets konklusion skal forelægges bestyrelsen.

28 andelshavere stemte ja, 1 andelshaver stemte nej, 1 andelshaver stemte blankt.

Følgende altanudvalg blev nedsat:

Henning Kongpetsak, Sønder Boulevard 89, st. th.

Nicolai Krastrup, Ingerslevsgade 152, 3. th.

Andreas Michelsen, Sønder Boulevard 91, 4. tv.

Martin Rasmussen, Erik Ejegods Gade 5, 3. tv.

Emil Løvendahl, Sønder Boulevard 91, 2.

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

- a. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
Andreas Michelsen, Jesper Stocki og Susan G. Kongpetsak, der var indtrådt i stedet for Tamiko Taguchi var på valg. De var villige til genvalg.  
Alle 3 bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt for 2 år.
- b. Valg af 2 suppleanter for 1 år.  
Iben Rasmussen var på valg og var villig til genvalg. Hun blev genvalgt for 1 år.  
Susan G. Kongpetsak, der var valgt som suppleant, var indtrådt i bestyrelsen.  
Kit Nielsen opstillede som suppleant. Hun blev valgt for 1 år.

#### **Bestyrelsen er herefter:**

Rikke Berrada, Sdr. Boulevard 97, 1. th.	På valg i år 2012
Kristian Pallesen, Ingerslevsgade 158, 4. th.	På valg i år 2012
Andreas Michelsen, Sdr. Boulevard 91, 4. tv.	På valg i år 2013
Jesper Stocki, Sdr. Boulevard 91, 1. th.	På valg i år 2013
Susan G. Kongpetsak, Sdr. Boulevard 89, st. th.	På valg i år 2013
Suppleanter: 1. Iben Rasmussen	På valg i år 2012
2. Kit Nielsen	På valg i år 2012

### **Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator.**

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

### **Dagsordenens punkt 8. Valg af revisor.**

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

### **Dagsordenens punkt 9. Eventuelt.**

Der var ingen, der ønskede ordet under eventuelt.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 20.55 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

  
Arne Gottlieb

Som referent:

  
Lis Petersen

**Bestyrelsen:**

Rikke Berrada



Kristian Pallesen



Susan G. Kongpetsak



Andreas Michelsen



Jesper Stocki

**Bilag: Generelle retningslinjer i A/B Erik Ejegod, redigeret April 2011**

## Bestyrelsens beretning for året 2010.

I det forgangne år har vi afholdt 7 møder.

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

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

- Der blev holdt gårdfest i august, og der var en god tilslutning, så bestyrelsen har besluttet, at holde gårdfest igen i år, da vi synes, det er en god mulighed for at lære sine naboer lidt at kende. Det bliver i august igen, men nærmere info om tid og sted følger senere. Festudvalget skal have stor tak for det store stykke arbejde, de lagde i denne fest og i den senere fastelavnsfest.
- Bestyrelsen har stået for salg af 2 tidligere lejelejligheder, hvilket på grund af det pressede boligmarked ikke var let. De er blevet solgt lidt under prisen, men det har varmet godt i foreningens kasse. Vi har haft opslag siddende rundt omkring i byen og annonceret på internettet. Endnu en af foreningens lejligheder går netop i salg og vi opfordrer beboerne til at sige det videre. Se info ved kontoret eller på vores hjemmeside.
- Vi har fået udarbejdet en ny hjemmeside, som vi kan høre, der er mange, der bruger. 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).
- Vi plages igen af rotter i gården, så sørg for at holde bagdøre lukkede, og sørg for at affald ender i containerne og ikke andre steder.
- Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan som vi skal bruge til at forudse og planlægge vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.
- Beplantningen op ad murerne i gården vil blive klippet af og udskiftet med noget, der vokser mindre vildt. Flere beboere har klaget over, at de ikke kunne se ud af deres vinduer p.g.a grønne blade.
- Der kommer løbende klager over sølvfisk i lejlighederne. Dette er et problem, vi er opmærksomme på, men da vi bor i en gammel ejendom (fra 1927), så er det næsten ikke til at undgå. Det er beboernes egen opgave at forsøge at komme dem til livs, hvis man ikke føler, at det er til at leve med.
- Der kommer ofte klager over, at flere og flere anskaffer sig hund i ejendommen. Der må vi huske, at det ifølge vedtægterne ikke er lovligt at holde hund i ejendommen. Dette kan kun ændres ved en flertalsafgørelse på en generalforsamling. Bestyrelsen fremkommer i år med et forslag om, at det skal være tilladt at have kat i ejendommen, idet vi er blevet bedt om det af en lejer, der jo ikke selv kan stille forslaget.
- Honoraret til vores administrationsfirma SWE er steget med 25 %, idet der nu ligges moms på fra statens side. Der er derfor ikke nogle muligheder for at undgå dette.
- Vaskeriet i ejendommen har fået indlagt gas til opvarmning af nye gas-tørretumblere.
- Vi har fået en forespørgsel fra 3 om opsætning af en lidt større antenne, de har jo i forvejen en antenne siddende på vores tag på hjørnet af Knud Lavards Gade og Sønder Boulevard. Vi er i øjeblikket i forhandlinger om dette.

- Bestyrelsen vil i det kommende år undersøge mulighederne for at få billigere tv til vores beboere.
- Vi vil også arbejde på at opsætte flere overdækkede cykelskure i gården.
- Bestyrelsen henstiller til, at andelskronen forbliver den samme som den vedtaget på sidste generalforsamling. Vi mener ikke, at der er nogen grund til at sætte den op, som situationen på boligmarkedet fortsat er.
- Bestyrelsen henstiller til en boligafgiftsforhøjelse på 3 %, idet vi er blevet rådet til dette af vores administrator, og fordi det vil være fornuftigt at få lidt flere penge til henstilling til vedligeholdelse af ejendommen.
- Vi vil gerne huske alle beboere på at have navn på jeres loft-og kælderrum, da I ellers kan risikere, at de bliver tømt.
- 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.
- Husk at bestyrelsen har kontortid fra kl. 18.00 til 18.30 den 1. mandag i hver måned.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen  
AB Erik Ejegod