

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
17. april 2012 592 MK

Referat

af ekstraordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt mandag den 16. april 2016 kl. 19.00 i forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5, 1700 København V.

57 andelshavere, inklusive 8 fuldmagter, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Mette Krog og arkitekt Peter Tordgaard fra a4 arkitekter og ingeniører a/s.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent

2. Forslag

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

B - Bestyrelsen stiller forslag om etablering af altaner for de som måtte ønske det. Altanen skal betales kontant af den enkelte andelshaver. Forslaget indbefatter endvidere en vedtægtsændring til foreningsvedtægts § 9.

3. Forslag

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til omlægning af foreningens eksisterende realkreditlån til nyt fastforrentet lån med afdrag for at opnå ydelsesbesparelse.

Formand Rikke Berrada bød velkommen til forsamlingen og præsenterede Mette Krog.

Dagsordenens punkt 1, valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Mette Krog som dirigent og referent. Hun blev valgt uden modkandidater.

Mette Krog takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen blev udsendt den 3. april 2012. Idet det var en ekstraordinær generalforsamling kan indkaldelsesvarslet forkortes til 8 dage.

Endvidere erklærede dirigenten generalforsamlingen for beslutningsdygtig i relation til dagsordenen, idet 57 af de i alt 125 andelshavere var repræsenteret, for at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (25) være repræsenteret. Dirigenten forklarede dog, at idet forslag 2A og 2B krævede kvalificeret flertal, var det udelukkende muligt at vedtage forslagene foreløbigt.

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, etablering af altaner.

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesmedlem og medlem af altanudvalget Andreas Michelsen, som forklarede, at idet der allerede havde været et informationsmøde i november 2011 (hvor også de tekniske aspekter blev gennemgået af arkitekt Peter Tordgaard), var det hans opfordring, at der på generalforsamlingen i videst muligt opfang udelukkende blev stillet spørgsmål til det materiale, som var fremsendt med indkaldelsen (jura og økonomi), hvilket generalforsamlingen var enig i.

Dirigenten forklarede, at man på aftenens generalforsamling skulle tage stilling til om der skal etableres altaner for de andelshavere, som måtte ønske det, ikke om man selv ønskede en altan.

Forslag 2A (mest vidtgående forslag) blev først gennemgået af dirigenten. Det blev forklaret, at vedtages forslaget, gives der bemyndigelse til bestyrelsen til at indgå kontrakter med diverse samarbejdspartere, optage bank- og realkreditbelåning samt yde lån til de enkelte andelshavere til finansiering af altanen, såfremt andelshaverne opfylder fastsatte betingelser herfor. Dirigenten forklarede, at der i forslaget ligeså var indbygget en vedtægtsændring til § 9, som har den konsekvens, at det er de enkelte altanejere, som efterfølgende har forpligtelsen til at vedligeholde altanen og ikke foreningen, som ellers har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Der vil blive oprettet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligeholdelse af altanerne og de enkelte altanejere vil blive opkrævet et månedligt beløb hertil.

Dirigenten oplyste, at betingelse for finansiering af altanen via foreningen blandt andet er, at etableringsudgiften sammen med øvrig pantstiftende gæld kan rummes indenfor 70 % af lejlighedens andelsværdi med tillæg af særforbedringer, dels at der ikke er foretaget udlæg i andelen. Dirigenten forklarede, at det endvidere bliver en betingelse, at man underskriver et gælds-brev samt lader et ejer-pantebrev tinglyse pantstiftende til sikkerhed for lånet i lejligheden.

Dirigenten oplyste, at idet der udstedes gældsbreve, som modsvarer realkreditlånet vil den forøgede gældsoptagelse som udgangspunkt ikke have indvirkning på andelsværdien.

Dirigenten oplyste, at altanen er at betragte som en forbedring, hvorfor værdien af altanen kan tillægges andelens maksimalværdi ved overdragelse af lejligheden. I forbindelse med overdragelse af lejligheden skal den nye andelshaver enten overtage gælden, herunder forpligtelsen til at betale eller indfri gældsrevet i forbindelse med overdragelsen. Der kan ske indfrielse af gældsrevet til enhver tid på samme vilkår, som det bagvedliggende realkreditlån med tillæg af et gebyr for indfrielsen.

Hvis andelshaveren ikke betaler ydelserne rettidigt, vil andelshaveren kunne blive ekskluderet og den samlede gæld vil blive opkrævet på en gang.

En andelshaver spurgte, om der ikke var mulighed for at indhente tilbud på en billigere/mindre altan, hvilket Peter Tordgaard bekræftede, at der ville blive taget hensyn til i forbindelse med indhentning af tilbud. Han forklarede dog, at selvom altanen bliver mindre i størrelse, skal man stadig betale tilsvarende etableringsudgifter mv., da disse udgifter som regel er de samme, uanset om altanen er stor eller lille.

En andelshaver spurgte, om der vil ske en ændring af lysforholdene i lejlighederne, hvilket Peter Tordgaard bekræftede var tilfældet. Andreas Michelsen forklarede, at man ville tage mest mulig hensyn til de andelshavere, som ikke får altan, idet man blandt andet ikke har tænkt sig at vælge altaner med maksimal dybde.

En andelshaver spurgte, om man kunne sige noget om altanernes konkrete placering på facaderne og til dette svarede Peter Tordgaard, at såfremt kommunen giver tilladelse til opsætning af altaner på gadesiden, så vil det med sikkerhed være et krav fra kommunen, at altaner placeres symmetrisk. Til gårdsiden giver kommunen oftest tilladelse til en sporadisk placering af altaner på facaden.

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning. Forslaget kunne vedtages foreløbigt, hvis 2/3 af de repræsenterede andelshavere stemte for.

Forslaget lød:

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

Budgetrammen pr. altan er kr. 138.100.

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

det at andelshaveren underskriver et gælds-brev og udsteder et ejer-pantebrev med tinglyst sikkerhed i lejligheden.

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 9 foreslår bestyrelsen følgende ændring:

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

42 andelshavere stemte for, 13 andelshavere stemte imod og 2 andelshavere stemte blankt.

Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget.

Idet forslag 2A blev vedtaget fremsattes forslag 2B ikke.

Dagsordenens punkt 3, omlægning af eksisterende belåning.

Formanden forklarede, at de havde fået et tilbud fra BRF Kredit, idet der er oplagt mulighed for at omlægge foreningens nuværende lån. Den eksisterende løbetid på lånet bevares uændret. Den årlige ydelsesbesparelse udgør p.t. ca. kr. 185.000, hvorfor det er attraktivt for foreningen at foretage omlægning nu.

Dirigenten forklarede, at idet vedtægterne ikke giver mulighed for at bestyrelsen kan foretage omlægning af eksisterende belåning, er det nødvendigt at vedtage dette helt konkret på en generalforsamling.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til skriftlig afstemning. Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal.

Forslaget lød:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til omlægning af foreningens eksisterende realkreditlån til nyt fastforrentet lån med afdrag for at opnå ydelsesbesparelse.

For forslaget stemte 54, imod forslaget stemte 1 og 1 andelshaver stemte blankt.


Forslaget var herefter vedtaget.

Dirigenten gav ordet til Andreas Michelsen, som opfordrede til at man mødte op til den ordinære generalforsamling, idet forslag 2A udelukkende er foreløbigt vedtaget. Endelig vedtagelse på den ordinære generalforsamling kræver, at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslag 2A. Andreas Michelsen nævnte, at såfremt man måtte have mere interesse i projektet, kan man følge med på: ”altanprojekt.blogspot.com”.

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

20.30.

Som dirigent og referent:



Mette Krog


Bestyrelsen:




Rikke Berrada



Kristian Pallesen



Susan G. Kongpetsak



Andreas Michelsen

Jesper Stocki

