

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

Referat

af ekstraordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt torsdag den 8. december 2016 kl. 19.30 i Kulturhuset, Lyrskovsgade 4, sal 6, København V.

41 andelshavere, heraf 12 ifølge fuldmagt, var repræsenteret. Til stede var endvidere advokat Arne Gottlieb og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen genfremsætter forslag om ændring af vedtægternes § 11. Fremleje
3. Bestyrelsen genfremsætter forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14
4. Bestyrelsen genfremsætter forslag om tilføjelse til vedtægternes § 23. Indkaldelse m.v.
Forslagene blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2016.
5. Poul Aarø Pedersen og Louise Stensborg Jakobsen, Ingerslevsgade 150, 4. tv. genfremsætter forslag om foreningens frasalg af loftsareal med henblik på knopskydning (lejlighedsudvidelse)
Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2016.
6. Valg af 1 suppleant

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

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 29. november 2016. Generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes § 23, hvorefter indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kunne forkortes til 8 dage. Fristen var overholdt. Mødt var 29 andelshavere og 12 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

Ingen havde på forespørgsel indvendinger herimod.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen, jævnfør vedtægternes § 24, hvorefter forslagene kunne vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

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.

Bestyrelsen genfremsætter 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 erhvervs lignende 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 før 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.”

Bestyrelsen fremlagde forslaget, der blev sat til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget af mere end 2/3 af de mødte andelshavere.

Dagsordenens punkt 3.

Bestyrelsen genfremsætter følgende forslag til tilføjelse til vedtægternes § 14

Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

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 skønsmænd udpeget af bestyrelsen. Skønsmændene 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. Skønsmændenes 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 skønsmænd 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 fremlagde forslaget, og en andelshaver havde spørgsmål til, om bestyrelsen kunne dispensere, når man havde overtaget en ”dårlig” lejlighed ved køb af en lejlighed tilhørende et dødsbo.

Arne Gottlieb oplyste, at handler med dødsboer indeholder en ansvarsfraskrivelsesklausul, som bestyrelsen ikke kan dispensere fra. Når man sælger, skal el- og vvs-syn dokumenteres.

Forslaget blev sat til afstemning og endeligt vedtaget af mere end 2/3 af de mødte andelshavere. 1 andelshaver stemte imod og 1 andelshaver undlod at stemme.

Dagsordenens punkt 4.

Bestyrelsen genfremsætter forslag om tilføjelse til vedtægternes § 23. Indkaldelse m.v. Forslaget havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

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.”

Dirigenten oplæste forslaget og satte det til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget af mere end 2/3 af de mødte andelshavere.

1 andelshaver stemte imod og 1 andelshaver stemte hverken for eller imod.

Dagsordenens punkt 5.

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

Forslaget med bilag havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen 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 havde 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 kræver 2/3 flertal.

Poul Aarø Pedersen fremlagde igen forslaget, der blev oplæst af dirigenten.

Forslagsstilleren henviste til sin fremlæggelse af sagen på foreningens ordinære generalforsamling den 27. april 2016 og fremhævede, at de andelshavere, der har en lejlighed på 4. sal i princippet ville kunne udvide deres lejlighed med ca. 50 – 56 m². En udvidelse på 50 m² svarer til en udgift på ca. 200.000 kr. i andelsværdi. Hertil skal lægges boligafgift. Det koster ca. 1 mio.kr. at indrette arealet til beboelse. 15-18 andelshavere havde vist interesse i en udvidelse af deres lejligheder. Foreningen tjener penge, f.eks. vil 15 knopskydninger indbringe ca. 3 mio.kr. Hertil kommer ca. ½ mio.kr. yderligere i boligafgift. Penge, der kan benyttes til gårdprojekter m.m. Endvidere bliver ejendommen mere værd.

På forespørgsel oplyste Arne Gottlieb, at et loftsareal købt til 25 % af den godkendte andelsværdi alt andet lige går ud over andelsværdien, fordi der bliver flere m², der skal dele egenkapitalen. Ejendommen bliver mere værd, men en valuarvurdering er altid usikker. På den anden side falder boligafgiften for de andelshavere, der ikke udvider, fordi der også bliver flere m² at fordele udgifterne på.

På forespørgsel oplyste Poul Aarø Pedersen, at han ikke har tænkt sig at investere i en tagterrasse. Det er meget bekosteligt.

Der var spørgsmål til hvorledes arealet til udvidelsen fastsættes.

Det blev oplyst, at udvidelsen kun kan være lige op over lejligheden. Man kan ikke udvide over andres lejligheder.

1 forbindelse med udvidelse af lejligheder på 4. sal vil andelshavere, der har depotrum på loftet, skulle tilbydes et andet depotrum i kælderen. Viceværten har udfærdiget en opgørelse over eksisterende depotrum i kælderen, og der er plads i kælderen, så alle kan få et depotrum. P.t. er der 120 rum, og der skal skaffes plads til 150.

Der blev en debat omkring lofts- og kælderrum og spørgsmål: Hvem flytter tingene fra et loftsrum til et kælderrum, og hvor stort et depotrum har man krav på.

Bestyrelsen oplyste, at en beboer har krav på et depotrum på 3 m² - 6 m³.

En andelshaver agiterede for, at der blev indrettet beboerrum på loftet.

Bestyrelsen svarede, at der ville blive et problem med støj og flugtveje.

Bestyrelsesmedlem Rasmus Korsgaard fastholdt sit synspunkt fra den tidligere generalforsamling om, at en anden mulighed for at udnytte loftsarealerne kunne være at sælge dem til en investor til indretning af ejerlejligheder, således at foreningen fik den bedst mulige pris for arealerne. Dette kunne ske i forbindelse med en udskiftning af taget.

Rikke Berrada oplyste, at der formentlig går mange år, inden taget skal skiftet, da det blev udskiftet for 20 år siden.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Afstemningens resultat blev, at 36 andelshavere stemte ja, 4 andelshavere stemte nej, og 1 andelshaver stemte blankt.

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

Dagsordenens punkt 6.

Valg af en suppleant.

Formanden oplyste, at Susan G. Kongpetsak var fraflyttet foreningen, hvorefter 1. suppleant Morten Søgaard Andersen var indtrådt som bestyrelsesmedlem indtil næste ordinære generalforsamling.


Johan E. Buhl, Knud Lavards Gade 6, st., meldte sig som kandidat og blev valgt som 2. suppleant indtil næste ordinære generalforsamling.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Arne Gottlieb

Som referent:


Lis Petersen

Bestyrelsen:

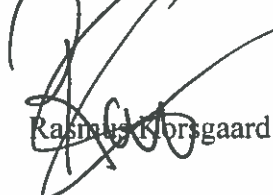

Rikke Berrada
Formand


Thomas Scharf

Morten Søgaard Andersen




Andreas Michelsen


Rasmus Korsgaard

Sag: 2306 - Erik Ejegod
 Vedr.: Udvidelse af eksisterende lejligheder på loftsrum
 Emne: Rammebudget for håndværkerudgifter
 Dato: 30.03.2016

Pos	Betegnelse	Klargøring af loftsrum til boliger	Etablering af bolig på loftsrum	Tilvalgsposter for udvidede boliger
18	Ombygningsarbejder			
18.1	Nedrivning af inventar på lofts- og spidsloftsrum	50.000		
18.2	Etablering af 3 stk. trådbure i kælder inkl. flytning af inventar fra loft	20.000		
18.3	Blønding af dørhuller på bagtrappe	15.000		
18.4	Etablering af åbning mellem lejlighed og loftsrum Inkl. udveksling		15.000	
18.5	Etablering af trappe i lejlighed mellem 4. og 5. sal - afsætningsbeløb		40.000	
18.6	Udlægning af ny gulvbelægning i massivt fyr på 5. sal		45.000	
18.7	Efterisolering af skrå tagflader inkl. forskalling og 2 lag gips		175.000	
18.8	Malerbehandling af skråvægge		65.000	
18.9	Etablering af 1 lejlighedsadskillende væg		45.000	
18.10	Etablering af 6 stk Velux tagvinduer		55.000	
18.11	Omlægning af eksisterende installationer på lofter		25.000	
18.12	Etablering af nye elinstallationer på 5. sal		45.000	
18.13	Etablering af nye varmeinstallationer på 5. sal		30.000	
18.14	Istandsættelse af eksisterende muret skillevæg på 5. sal		20.000	
18.15	Etablering af let skillevæg på 5. sal inkl. isolering, gips og finisharbejder		15.000	
18.16	Etablering af hems på 6. sal		20.000	
18.17	Etablering af tagterrasse på 5. sal			170.000
18.18	Etablering af badeværelse på 5. sal			90.000
20	Byggeplads			
20.1	Byggeplads - skurby, affaldshåndtering mv.	10.000	80.000	50.000
	Sum	95.000	675.000	310.000
	Uforudsete udgifter 10 %	9.500	67.500	31.000
	Håndværkerudgifter ekskl. moms	104.500	742.500	341.000
	25% moms	26.125	185.625	85.250
	I alt:	130.625	928.125	426.250

- Der tages forbehold for forekomst af PCB, bly og asbest.
- Finansielle låneudgifter samt administrative bygherreudgifter er ikke medtaget.
- Rådgiverydelser er ikke indeholdt.