

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
14. maj 2018 592 lp

Referat

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Erik Ejegod

afholdt tirsdag den 17. april 2018 kl. 19.00 i Forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5, København V.

30 andelshavere, heraf 3 ifølge fuldmagt, var repræsenteret. Til stede var endvidere cand.jur. Kim Hansen og administrator Lis Petersen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, samt revisor Gert Larsen fra Revisionsfirmaet BDO.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
Thomas Scharf og Laila Theilgaard er på valg
 - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.
Andreas Michelsen, der er valgt for 2 år, ønsker at udtræde af bestyrelsen.
Morten Søgaard Andersen, der er valgt for 2 år, er fraflyttet foreningen.
Suppleant Mikkel Dahl er indtrådt i bestyrelsen indtil den ordinære generalforsamling.
 - c. Valg af 2 suppleanter for 1 år
 1. Mikkel Dahl er på valg
 2. Mathias B. Jensen er fraflyttet foreningen
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Formanden, Thomas Scharf bød velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen, Kim Hansen, administrator Lis Petersen, og revisor Gert Larsen.

Dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Kim Hansen som dirigent og Lis Petersen som referent. De blev begge valgt uden modkandidater.

Kim Hansen og Lis Petersen takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet indkaldelsen blev omdelt den 3. april 2018. 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 30 af de i alt 128 andelshavere var repræsenteret. For at være beslutningsdygtig skulle 1/5 (26) være repræsenteret.

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

Dirigenten oplyste, at der rettidigt var indkommet 2 forslag til bestyrelsen.

1. Forslag fra Louise Stensborg og Poul Aarøe Pedersen om indkøb af en basketball-kurv, til legepladsen i gården.
2. Forslag fra Sabrin Akhtar og Mushtaq Kahn om etablering af vaskeri på ejendommen.

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 2017 lød således:

"Bestyrelsen har i 2017 haft månedlige møder med undtagelse af sommerferien. Der har været et godt samarbejde i bestyrelsen og med vores vicevært, Ronny.

I 2017 er Morten S. Andersen fraflyttet foreningen, og Mikkel Dahl er som suppleant indtrådt i bestyrelsen.

Bestyrelsen har i efteråret haft en dag, hvor vi drøftede de arbejdsopgaver, der er i bestyrelsen med det formål at få beskrevet dels vores arbejdsopgaver dels, hvordan vi løser de faste arbejdsopgaver.

Formålet med dette arbejde har været og er, at det skal blive nemmere at indtræde i bestyrelsesarbejdet og at se på, om der er opgaver, vi kan udføre mere effektivt til gavn for foreningen.

I 2016 igangsatte bestyrelsen en løbende udskiftning af punkterede ruder efter ønske fra en række andelshavere. Dette arbejde blev afsluttet i 2017. I bestyrelsen er vi klar over, at der løbende opstår behov for udskiftning af ruder pga. punktering. Enkeltvist er det dog en større udgift at udskifte ruderne, hvorfor bestyrelsen har ønsket at vente med en ny runde af udskiftninger til omkring 2019/20.

Der har i flere år været drøftet, hvad der skulle ske med vores døre, der var alt andet end pæne at se på. På generalforsamlingen i 2016 fik bestyrelsen derfor mandat til at foretage en udskiftning af vores døre. Bestyrelsen har med Ronnys hjælp forhørt os om, hvorvidt de gamle døre kunne renoveres, da vi synes, at det i bund og grund var nogle flotte døre. Desværre har dørene på et tidspunkt fået en forkert behandling, hvorfor de ikke stod til at rede. Vi besluttede derfor, at de eksisterende døre derfor måtte udskiftes. Dette arbejde blev afsluttet i efteråret, hvor vi også valgte at få udskiftet låsene i dørene. Baggrunden for at udskifte låsene er, at vi i bestyrelsen er gjort opmærksom på, at der er flere der har haft adgang til vores opgange, da en række gamle nøgler har cirkuleret. De nye nøgler skulle være vanskeligere at kopiere, men det er naturligvis fortsat muligt for foreningens beboere at købe ekstranøgler nede hos Ronny.

Udskiftning af nøgler har dog ikke forhindret, at vi fortsat oplever indbrud via bagtrappen. Vi skal derfor i lighed med tidligere år opfordre alle beboere til, at alle døre ud mod såvel gaden som gården holdes lukket. En anden grund til at holde især dørene til bagtrappen lukket er, at vi fortsat oplever rotter i gården, der kommer ind i ejendommen via bagtrapperne.

Bestyrelsen har løbende været i dialog med gårdudvalget i forhold til beslutningen på sidste generalforsamling om, at der skal ske en fornyelse af gården. Endvidere har vi brugt en del tid på drøftelser med de andelshavere der har ønsket at udvide deres lejligheder ved inddragelse af foreningens loftsareal. Inddragelse af loftsarealet har medført, at vi har foretaget en fornyet registrering af loftsrum. I den forbindelse har vi igangsat en tømning af loftsrum, da der var en del fyldte loftsrum, der ikke havde nogen ejere. I den forbindelse skal vi henstille til, at beboere altid får registreret deres loftsrum hos Ronny, da det ellers risikerer at blive tomt.

I 2017 er bestyrelsen påbegyndt et mindre digitaliseringsprojekt. Dette indebærer bl.a. en ny og mere tidssvarende hjemmeside samt flytning af vores mail til en ligeledes mere tidssvarende og stabil mail udbyder. I den forbindelse har bestyrelsen også drøftet den kommende Persondataforordning i forhold til, at vi modtager oplysninger via mail, der vil være omfattet af de nye bestemmelser. Endelig er vi overgået til at anvende elektronisk underskrifter i forbindelse med overdragelsesaftaler på boliger.

Dette har til formål at sikre en mere hurtig og sikker håndtering af overdragelsesaftaler.

I efteråret fik vi endvidere udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan. Gennemgang af den nye vedligeholdelsesplan viser, at vores ejendom generelt er i en fin stand. Skal vi fortsætte med at holde vores ejendom i god stand, skal vi over de kommende år afholde en række større udgifter til vedligehold. Dette betyder bl.a., at foreningen senest i 2019 skal igangsætte en investering på omkring 2,5 mio. kr. til maling af vinduer. Endvidere skal ejendommen i 2022 og 2023 bl.a. have vedligeholdt sokkel og facader, der tilsammen vil udgøre en udgift for foreningen på omkring 7 mio. kr. Vi har derfor i forbindelse med budgettet for 2018 haft en række drøftelser om, hvordan vi imødegår disse store investeringer herunder også deres påvirkning på andelskronen.

Vi vil gerne sige tak for det år, der er gået og opfordre til, at I kontakter os enten via mail eller i kontortiden den første onsdag i måneden fra kl. 18.30 – 19.00, hvis I har spørgsmål eller gode ideer.”

En andelshaver forespurgte, om bestyrelsen kunne gøre noget ved, at dørene fra opgangen til gården ofte ikke bliver lukket.

Thomas svarede, at det er op til andelshaverne selv at sørge for, at dørene holdes lukket. Der er installeret dørpumper, hvorfor de lukker automatisk, medmindre de fysisk bliver sat fast.

Flere andelshavere påpegede, at de nye døre allerede er ret medtagne og slidte rundt om nøglehullerne. Kan der gøres indsigelse overfor leverandøren. Var det en billig leverandør, man valgte, når dørene allerede er slidt.

Andreas oplyste, at han vil påpege den opståede slitage overfor leverandøren i løbet af nogen tid. Han oplyste endvidere, at de valgte døre ikke var de dyreste, men heller ikke de billigste. Bestyrelsen følger op på problemet.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Årsregnskabet havde været udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen.

Revisor Gert Larsen gennemgik årsregnskabet med noter for perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017 og bemærkede, at revisionen ikke gav anledning til forbehold, og at foreningen havde et flot regnskab.

Der var ingen bemærkninger til årsrapportens resultatopgørelse eller balance pr. 31. december 2017.

Revisor gennemgik herefter reglerne for værdiansættelse af andelene, der i henhold til andelsboliglovens § 5 stk. 2 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

Han oplyste, at bestyrelsen igen i år havde indhentet en valuarvurdering. Bestyrelsen havde valgt at benytte Danbolig Erhverv som ny valuar. Ejendommen var ifølge valuarvurdering af 7. marts 2018 værdiansat til 216 mio.kr. Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på 178,00, svarende til kr. 17.800 pr. m², hvilket ville medføre, at hensættelsen til imødegåelse af modernisering og imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, kurstab m.v. blev forøget fra kr. 7.812.642 til kr. 16.454.207.

Der var spørgsmål til, hvad baggrunden for bestyrelsens indstilling om en stigende andelskrone og forøgede hensættelser var. Andelshaveren påpegede, at sammenhængen mellem andelskrone og hensættelse var uoverskuelig og uforståelig.

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde haft mange diskussioner om fastsættelse af andelskronen. Med den nye valuarvurdering ville andelskronen kunne stige til maksimalt 195,00, men det ville betyde, at der ikke blev hensat til ejendommens vedligeholdelse og eventuelle værdiforringelse ved fremtidige vurderinger. Ifølge vedligeholdelsesplanen ville der fremover være store investeringer i ejendommen i vente, estimeret til ca. 22 mio.kr., hvorfor det ville være ansvarligt at reservere de 16.454.207 kr.

På spørgsmål om, hvorfor der kun skulle reserveres de 16 mio.kr., når ejendommens fremtidige vedligeholdelse forventes at koste ca. 22 mio.kr., blev det oplyst, at foreningen afdrager på prioritetsgælden, ligesom foreningen ejer 21 lejelejligheder, der skal sælges som andele, når lejer fraflytter lejligheden. Herved kommer der flere penge på foreningens konto. Salg af loftsarealer til lejlighedsudvidelser med deraf følgende højere boligafgift vil også påvirke foreningens økonomi positivt.

Der var spørgsmål til salg af loftsrum. Thomas svarede, at en kontrakt netop var underskrevet, og at yderligere en er på vej.

Andreas oplyste, at han havde været i bestyrelsen i 10 år, og at foreningens politik gennem alle årene havde været mindre gradvise stigninger i andelskronen, bortset fra sidste år, hvor

andelskronen steg voldsomt.

Dirigenten oplyste, at der kunne stilles ændringsforslag til en andelskrone på mellem 170 og 178.

På forespørgsel ønskede ingen af de tilstedeværende andelshavere at stille ændringsforslag.

Årsrapporten for 2017 med noter og andelsværdiberegning blev sat til afstemning i sin helhed. Det blev konstateret, at 2 andelshavere stemte imod, og 2 andelshavere stemte blankt.

Årsrapporten for 2017 med noter og andelsværdiberegning med en andelskrone på 178,00 pr. fordelingstal, svarende til 17.800 kr. pr. m² var herefter godkendt med majoritet.

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 2018. Budgettet havde været fremsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen. Han gjorde opmærksom på, at budgettet blev fremlagt med forslag om en boligafgiftsstigning på 2 % fra den 1. maj 2018.

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 kr. 500.000. Til gårdprojektet, der blev godkendt på sidste års generalforsamling med en beløbsramme på 3.2 mio.kr., var beløbet indregnet i budgettet for 2018. Dette bevirkede, at budgettet viste et underskud på ca. 900.000 kr., som ville blive udlignet over driftskontoen. Revisor bemærkede, at renterne på altanlånene ved en fejl var indregnet i driftsbudgettet, hvorfor underskuddet ville blive 138.094 kr. mindre. Han fandt foreningens likviditet meget tilfredsstillende.

På forespørgsel blev det oplyst, at gårdprojektet ikke kunne udvides udover den godkendte budgetramme, uden at det skulle på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var forespørgsel til, hvorfor boligafgiften skulle stige.

Bestyrelsen svarede, at ejendommens driftsudgifter stiger løbende, så for at følge med prisudviklingen er en lille forhøjelse af boligafgiften nødvendig. Seneste boligafgiftsstigning på driftsbudgettet var i 2014.

Budgettet blev herefter sat til afstemning. 2 andelshavere stemte blankt.

Driftsbudgettet for 2018 blev vedtaget med majoritet med en boligafgiftsstigning på 2 % fra 1. maj 2018. Boligafgiften var herefter kr. 542,68 pr. m² pr. år.

Dagsordenens punkt 5. Forslag

1. Der var rettidigt indkommet og ophængt forslag fra Louise Stensborg og Poul Aarø

Pedersen, Ingerslevsgade 150, 4. tv., vedr. indkøb af basketball-kurv.

Forslaget lød således:

"Vi ønsker, at foreningen indkøber og finder en placering til en basketball-kurv, så gårdens børn kan spille basketball. En mulig placering kunne være boldburet, hvor kurven kunne placeres på midten af den ene langside. Vi står gerne for at indhente tilbud og sætte processen i gang".

Poul Aarøe Pedersen motiverede forslaget og oplyste, at hans tanke med at fremsætte det var, at det kunne indgå i gårdprojektet.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ville kunne afholde udgiften over vedligeholdelseskontoen. Bestyrelsen havde fået en henvendelse fra børnehaven om, at man eventuelt var interesseret i at gøre noget ved deres del af gården i forbindelse med foreningens gårdprojekt.

Bestyrelsen vil lade forslaget overgå til gårdudvalget.

En andelshaver påpegede, at han ikke havde lyst til at have en basketball-kurv i gården på grund af støjen, når bolden slås ned i asfalten.

Dirigenten foreslog en vejledende afstemning om, hvem der ønskede en basketball-kurv opsat i gården, hvilket forslagsstilleren ønskede.

Den vejledende afstemning viste, at 9 andelshavere var imod, mens 4 andelshavere var hverken for eller imod. 14 andelshavere var for forslaget.

2. Der var rettidigt indkommet og ophængt et forslag fra Sabrin Akhtar, Knud Lavards Gade 2, 1. th., og Mushtaq Kahn, Knud Lavards Gade 10, 1. tv.

Forslaget lød således:

"Vi vil godt stille forslag om at man på ejendommen for etableret et vaskeri."

Da ingen af forslagsstillerne var mødt, og da forslaget manglende budgetramme, tilbud og placering, kunne det ikke behandles på generalforsamlingen.

Forslaget bortfaldt.

En andelshaver ønskede at vide, hvem der ejer det møntvaskeri, der har til huse i foreningens ejendom.

Bestyrelsen oplyste, at møntvaskeriet er privat ejet, og at foreningen har udlejet lokalet som et erhvervsbeskyttet lejemål, der kun kan opsiges i henhold til erhvervslejeloven, hvilket er en besværlig og dyr proces.

Der var spørgsmål til, om der kunne laves en aftale med vaskeriet om lavere priser for beboerne i ejendommen.

Der blev en debat, om der eventuelt kunne etableres et vaskeri i ejendommen.

Bestyrelsen svarede, at det kunne der måske i kælderen, men det ville på grund af støj gå ud over lejlighederne ovenover, ligesom drift af vaskeriet ville kræve ekstra resurser.

Dirigenten foreslog, at der kunne afholdes en vejledende afstemning blandt de mødte andelshavere om behovet for et vaskeri i ejendommen under punktet eventuelt, hvilket blev bifaldet af forsamlingen.

Det blev påpeget, at mange har installeret vaskemaskine i lejlighederne.

På forespørgsel om der kræves en tilladelse fra bestyrelsen til at installere en vaskemaskine, svarede formanden, at det ikke krævede en tilladelse, men at vaskemaskinen skulle installeres af en autoriseret VVS-installatør.

Dagsordenens punkt 6. Valg til bestyrelsen

a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Thomas Scharf og Laila Theilgaard var på valg og var villig til genvalg.

De blev genvalgt for 2 år med akklamation

b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år

Andreas Michelsen, der var valgt for 2 år, ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Morten Søgaard Andersen, der var valgt for 2 år, var fraflyttet foreningen.

Suppleant Mikkel Dahl var indtrådt i bestyrelsen indtil den ordinære generalforsamling.

Han ønskede valg til bestyrelsen.

På dirigentens opfordring om opstilling til en bestyrelsespost, meldte Emil Drevsfeldt

Nielsen sig som kandidat.

Mikkel Dahl og Emil Drevsfeldt Nielsen blev valgt for 1 år med akklamation.

c. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Mikkel Dahl og Mathias B. Jensen var på valg. Mikkel Dahl var indtrådt i bestyrelsen og Mathias B. Jensen var fraflyttet foreningen.

På dirigentens opfordring om opstilling som suppleanter, meldte Julie Michelsen og Jens Balle sig som kandidater.

Julie Michelsen blev valgt som 1. suppleant for 1 år. Jens Balle blev valgt som 2. suppleant for 1 år. Begge med akklamation.

Bestyrelsen er herefter:

Thomas Scharf, Sdr. Boulevard 97,

Laila Theilgaard, Sdr. Boulevard 95, 1

Mikkel Dahl, Ingerslevsgade 160, 3. tv.

Fie Møller Jensen, Knud Lavards Gade 8, 2. tv.

Emil Drevsfeldt Nielsen, Knud Lavardsgade 2, 4. tv.

På valg i år 2020

På valg i år 2020

På valg i år 2019

På valg i år 2019

På valg i år 2019

Suppleanter: 1. Julie Michelsen

2. Jens Balle

På valg i år 2019

På valg i år 2019

Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator.

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

Dagsordenens punkt 8. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet BDO, Havneholmen 29, 1561 København V, blev genvalgt med akklamation.

Dagsordenens punkt 9. Eventuelt.

Der var spørgsmål fra en andelshaver til, hvornår trappeopgangene skulle renoveres.

Bestyrelsen oplyste, at renovering af trappeopgange var indarbejdet i vedligeholdelsesplanen, men at det ikke havde den højeste prioritet. Der er forskel på kvaliteten af foreningens trappeopgange.

Hvis en trappeopgang er særlig slem og ramponeret, så kontakt bestyrelsen.

Der havde været ophængt en seddel i opgangene vedrørende undersøgelse af rørføringen i ejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at Ronny sammen med en VVS-er havde gennemgået rørføringerne i opgangene for at få et overblik over, hvad der var u hensigtsmæssig rørføring i forbindelse med sammenlægning af lejligheder. Det var konstateret, at rør var ført ud af lejligheder og hang frit på gangen.

Bestyrelsen blev opfordret til at indføre i vejledningen til sammenlægning af lejligheder, hvad der er tilladt med hensyn til rørføring. Det fremgår ikke klart af vedtægterne.

En andelshaver ønskede at vide, om bestyrelsen arbejdede med renovering af dørene ind til lejlighederne og bagtrapperne.

Der var spørgsmål til, om man må male sin egen hoveddør ind til lejligheden.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke for nuværende arbejdede med en plan om at renovere dørene. Det blev oplyst, at man ikke må male dørene ind til lejlighederne på ydersiden.

Der var spørgsmål til tidshorizonten for gårdprojektet.

Svar: Det er på tegnebrættet og sættes i gang i 2018.

Der var spørgsmål til altanprojekt for dem, der nu ønskede en altan.

Bestyrelsens svar: Nyt altanprojekt er på privat initiativ. Såfremt der er nogen, der ønsker altan, anbefales det, at man stikker hovederne sammen. Der skal indhentes byggetilladelse hos kommunen.

En andelshaver ville gerne have en vejledende afstemning om, hvor mange der eventuelt var interesseret i at vaske i et fællesvaskeri, såfremt der blev lavet et. 5 andelshavere tilkendegav, at de var interesseret.

En andelshaver fremførte et ønske om, at dagsordenens punkt 3 fremover splittes op, således at der kunne stemmes om godkendelse af årsrapporten inden afstemning om forslag til værdiansættelsen.

Dirigenten oplyste, at dagsordenens har en bundet tekst, der fremgår af vedtægternes § 22, og at det er dirigenten, der suverænt bestemmer, hvorledes der skal stemmes. Dirigenten kan afsættes af generalforsamlingen ved almindelig stemmeflerhed. Såfremt der skulle indføres obligatorisk 2-trinsafstemning, skal vedtægterne ændres.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

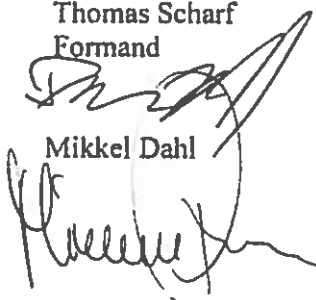

Kim Hansen

Som referent:


Lis Petersen

Bestyrelsen:

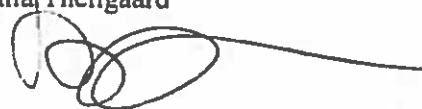
Thomas Scharf
Formand


Mikkel Dahl

Fie Møller Jensen



Laila Theilgaard



Emil Drevsfeldt Nielsen

