

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

A/B Erik Ejegod  
Ejd.nr.: 1-592  
Dato: 24. juni 2021

## Referat af ordinær generalforsamling

A/B Erik Ejegod

den 24. juni 2021

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Erik Ejegod med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning - blev udsendt med indkaldelse til generalforsamling den 5. maj 2021.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen – blev vedtaget ved lukket generalforsamling den 5. maj med 2021 med 32 stemmer for og 4 blanke stemmer.  
Andelskronen på 200 kr. pr. indskudt andelskrone blev vedtaget på lukket generalforsamling den 5. maj 2021 med 34 stemmer for og 2 blanke stemmer.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften – blev vedtaget på lukket generalforsamling den 5. maj 2021 med 33 stemmer for og 3 blanke stemmer
5. Forslag  
A: Forslag om istandsættelse af facader og bitrapper samt udskiftning af vinduer m.m.
6. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer  
Fie Møller Jensen - genopstiller  
  
Emil Drevsfeldt Nielsen – genopstiller  
  
Mikkel Dahl – genopstiller
  - b. Valg af 2 suppleanter
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Der var 28 andele, heraf 7 ved fuldmagt, ud af 132 mulige repræsenteret. Endvidere deltog Martin Nielsen fra Peter Jahn & Partnere (i det følgende kaldet PJP) samt Soffi Bonde, Laura Knabe Lunn og Simon Sylow fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

### **Ad 1- Valg af dirigent og referent**

Formanden bød velkommen.

Laura Knabe Lunn blev valgt som dirigent og Simon Sylow som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og indvarslet ved indkaldelse d. 8. juni 2021 og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til samtlige punkter på dagsorden. Dirigenten gjorde dog opmærksom på, at generalforsamlingen ikke var rettidigt afholdt i henhold til foreningens vedtægter, som dikterede, at en den ordinære generalforsamling skulle afholdes senest 4 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dette havde ikke kunne lade sig grundet Corona og forsamlingsforbuddet. Dog havde der været afholdt brevafstemning i forhold til regnskab og budget.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.*

### **Ad 2 - Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens formand berettede:

#### **"Bestyrelsens beretning 2020 for AB Erik Ejegod**

*I 2020 har bestyrelsen været konstitueret som følger: Fie Møller Jensen er valgt som formand, Mikkel Dahl er valgt som næstformand, Emil Drevsfeldt Nielsen som kasserer og Julie Michelsen som ordinært bestyrelsesmedlem.*

*2020 har grundet COVID-19 været et anderledes år i AB Erik Ejegod såvel som i hele verden. Bestyrelsen har, kun med enkelte undtagelser samt sommerferien, holdt månedlige møder. Vi har som sædvanligt haft et godt samarbejde både internt i bestyrelsen og med vores vicevært, Ronny, og faste medhjælper, Robert. Trods COVID-19-pandemien og de konsekvenser, det har haft for bl.a. vores muligheder for at kunne mødes fysisk til vores årlige generalforsamling, er det lykket at fortsætte driften og planlægningen af kommende projekter nogenlunde uhindret. Vi håber meget, at vi i løbet af 2021 får mulighed for at mødes til en fysisk generalforsamling.*

*I løbet af 2020 har bestyrelsen arbejdet på flere projekter, herunder gårdprojektet, et facade- og renoveringsprojekt samt det nye altanprojekt. Derudover er der blevet isoleret lofter i store dele af foreningens kælderområder.*

*Gårdprojektet, som blev vedtaget første gang i 2016, startede op primo 2021, og processen forløber fortsat som forventet. Bestyrelsen regner med, at gården står færdig i løbet af maj 2021.*

*I forhold til facade- og renoveringsprojektet, der blev præsenteret på et virtuelt beboermøde den 6. april 2021, er det bestyrelsens forventning, at der i løbet af sommeren 2021 vil blive fremsat forslag om vedtagelse af projektet på en ekstraordinær generalforsamling.*

*Samtidig forventes altanprojektet at starte op i løbet af efteråret 2021. Vi havde håbet på, at projektet ville være startet tidligere. Hertil bemærkes, at foreningen har ventet i mere end ét år på at få byggetilladelsen fra Københavns Kommune. Byggetilladelsen er nu på plads, og vores rådgiver arbejder på at få projektet udbudt.*

*Foreningens økonomi er som forrige år kendetegnet ved stor likviditet, som særligt skyldes salg af lejeboliger, og at flere 4.-sals andelshavere erhverver 5.-sal til knopskydning. Som konsekvens af den store opsparing på foreningens konti, og pga. det historisk lave renteniveau, gennemførte bestyrelsen i foråret 2020 og i samarbejde med SWE en stor låneomlægning af foreningens to kontantlån samt et bankskifte. Låneomlægningen og bankskifte har medført en årlig besparelse i renteudgifter på ca. 1,3 mio. kr. Som præsenteret på beboermødet den 6. april 2021 er det bestyrelsens ambition, at besparelsen skal finansiere det store facade- og renoveringsprojekt, uden at det medfører stigninger i vores boligafgift, og uden at det påvirker andelskronen negativt. Vi kan dermed opretholde vores driftsbudget uden store ændringer for andelshavere, lejere og erhvervslejemål.*

*Desuden lægger bestyrelsen i regnskabet op til, at den gældende valuarvurdering fastfryses foreløbigt indtil 2022 på baggrund af ændringen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ("Blackstone-loven") samt efter anbefalinger fra bl.a. SWE. Det skyldes, at vi endnu ikke er klar over, hvilke konsekvenser denne regel kan få for ejendomsmarkedet og i givet fald påvirke foreningens valuarvurderinger.*

*Der er dog fortsat plads til, at vi fremover afsætter flere penge på budgettet til løbende vedligehold og genopretning, som ikke er omfattet af de ovenfor nævnte renoveringsarbejder. Bestyrelsen er opmærksom på de mange forskellige ønsker til renoveringsprojekter og forbedringer af foreningens fællesarealer, og det er vi løbende i dialog med både rådgivere, administrator og vicevært omkring.*

*Det bemærkes endeligt, at foreningens ledige erhvervslejemål (vaskeriet) snarest vil blive udbudt til leje. Der vil komme et opslag op i opgangene herom. Sagen har i 2020 bl.a. været behandlet ved fogedretten ifm. udsættelse af den tidligere lejer, hvilket er årsagen til, at lokalet endnu ikke er lejet ud til anden side.*

*Vi vil gerne sige tak for det forgangne år og som altid opfordre til, at I kontakter os, såfremt I har spørgsmål eller gode idéer."*

**Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.**

**Ad 3 – Årsregnskab og andelsværdi var allerede blevet vedtaget ved brevafstemning d. 5. maj 2021.**

Årsregnskabet var allerede godkendt ved brevafstemning og der var ingen spørgsmål.

**Ad 4 – Driftsbudget for 2021 var allerede blevet vedtaget ved brevafstemning d. 5. maj 2021.**

Driftsbudgettet var allerede godkendt ved brevafstemning og der var ingen spørgsmål.

**Ad 5 – Forslag**

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

**”Forslag A: Forslag om istandsættelse af facader og bitrapper samt udskiftning af vinduer m.m.**

Som bekendt har bestyrelsen i længere tid arbejdet på at fremlægge et større renoveringsprojekt for generalforsamlingen. Senest blev andelshaverne præsenteret for projektet på beboermødet den 6. april 2021 og nu er det endelige forslag udarbejdet og klar til afstemning.

Forslaget udspringer dels fra foreningens tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan fra 2017 og dels fra de mange klager fra andelshaverne vedr. råd og trækgener fra vinduerne, slidte bagtrapper m.v. I sommeren 2020 valgte bestyrelsen på baggrund heraf at indhente fire forskellige tilbud på teknisk rådgivning til gennemførelse af foreningens projekter. I løbet af efteråret 2020 kom bestyrelsen frem til, at rådgivningsfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S (i det følgende kaldet PJP), var de rette rådgivere til at varetage opgaven for foreningen.

PJP har efterfølgende gennemgået ejendommen med udgangspunkt i tilstandsrapporten og vedligeholdelsesplanen, samt de nævnte problematikker, som foreningens andelshavere har påpeget. Herefter har PJP udarbejdet et projektforslag vedrørende arbejderne, processen og overslagspriser, som vedlægges indkaldelsen til orientering, idet det danner grundlag for forslaget.

Derudover har Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S lavet en samlet økonomi- og finansieringsplan over projektet, som ligeledes vedlægges indkaldelsen.

På baggrund af ovenstående fremsætter bestyrelsen følgende forslag:

*Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om istandsættelse af facader og bitrapper samt udskiftning af vinduer m.m.*

*Ligeledes ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning til gennemførelse af arbejderne.*

*Arbejderne har en samlet budgettramme på **kr. 45.317.400** jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 7. juni 2021.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via foreningens opsparede midler, byggekredit, optagelse af et nyt 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag, besparelse ved tidligere omlagte lån samt driftsoverskud.*

*Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.*

*Forslaget kræver simpelt flertal. ”*

Dirigenten gav herefter ordet til teknisk rådgiver Martin Nielsen fra PJP, som gennemgik det af PJP udarbejdede materiale, som også vedlægges referatet som bilag.

#### **Gårdside:**

Mod gårdsiden vil man udskifte til nye vinduer i træ/alu for at minimere fremtidig vedligeholdelse, samtidig med at man holder et udtryk der passer til resten af ejendommen på gårdsiden.

Formanden bemærkede, at man igennem de seneste år havde brugt penge på at udskifte vinduesglas, der var punkteret m.m.

Der vil ligeledes blive skiftet til 3-lags energiglas, hvilket formentlig vil resultere i en besparelse på varmeregningen for de fleste beboere.

#### **Gadeside:**

Der var blevet konstateret kraftig afskalning på de eksisterende vinduer, hvorfor det var PJP's anbefaling, at disse bliver udskiftet, da alm. vedligeholdelse af vinduesrammerne ikke vil være tilstrækkeligt.

Man havde valgt at indstille til en udskiftning til træ/træ vinduer, da man ved dette valg kunne få nogle vinduer, der rent æstetisk minder mest om de eksisterende. Træ/trævinduer opfylder fortsat krav til isolering og energi. Martin gjorde opmærksom på, at den eneste forskel egentlig var at træ/træ vinduerne skal vedligeholdes fremadrettet med maling.

Herefter gennemgik Martin de forskellige muligheder i forhold til udrensning og omfugning af ejendommens facader. Her var det PJP's vurdering, at en komplet omfugning vil give det klart bedste resultat, da mange pletvise udbeninger giver et æstetisk utilfredsstillende udtryk.

Herefter gav Martin beboerne mulighed for spørgsmål.

**Spørgsmål:** bliver farven hvid på alle de nye vinduer?

**Svar:** Ja, alle de nye vinduer bliver i en ens hvid farve.

**Spørgsmål:** Er det kun af æstetiske årsager, at facaden skal omfuges og hvad er risikoen ved at vente med omfugning?

**Svar:** Det er ikke kun æstetisk, men af langt mere vedligeholdelsesmæssige årsager, således at det sikres, at fugerne er intakte på hele ejendommen. Ligeledes kan der blive tale om en sneboldeffekt, da småskader oftest fodrer større skader på sigt, såfremt der trænger vand ind i de steder, hvor fugerne er ødelagte. Det har ligeledes været hensigten med projektet at lave en komplet pakke, så foreningen ikke skal tænke på facaderne de næste mange år. Dirigenten tilføjede, at foreningen 2017 havde indhentet en tilstandsrapport fra Focus2, hvor Focus2 allerede dengang pointerede, at en komplet omfugning af ejendommens facader ville være anbefalelsesværdig.

**Spørgsmål:** Hvorfor vælger man ikke vedligeholdelsesfrie træ/alu mod gaden og hvorfor har man ikke overvejet støjhæmmende vinduesglas?

**Svar:** Valget er som udgangspunkt faldet på træ/træ, da dette giver et resultat som er mest lig de eksisterende vinduer og uden at gå på kompromis i forhold til funktion, isolering og energibesparelser. Derudover vurderer både bestyrelsen og PJP, at tæt/træ vinduer passer bedst til ejendommens arkitektoniske udseende og alder, således at man bevarer det oprindelige udtryk af ejendommen mod gadebilledet. Ligeledes vil kommunen som regel skulle inddrages og komme med deres godkendelse, hvis man skifter materiale mod gadesiden. I forhold til spørgsmålet om lydglas, er der egentlig indregnet en buffer i budgettet på vinduesdelen af projektet. Det betyder, at man formentlig godt vil kunne vælge lydglas i stedet for alm. glas, hvis der er nogle adresser, der er mere udsat end andre, fx Ingerslevgade. Dog skal man være opmærksom på, at man ikke vil kunne få friskluftsventil, hvis der vælges vinduer med lydglas.

Formanden bemærkede, at PJP allerede mente, at udskiftningen til nye vinduer i sig selv, bør resultere i en støjreduktion.

**Spørgsmål:** Har PJP givet tilbud på pletvis renovering i stedet for en komplet omfugning?

**Svar:** Nej, foreningen har kun fået tilbud på komplet omfugning, da dette var PJP's anbefaling. Det vil nemlig give det bedste resultat og en pletvis løsning kommer typisk kun på tale, såfremt det ikke er økonomisk muligt for foreningen, at gennemføre en komplet løsning.

**Spørgsmål:** Flere beboere spurgte om der var foretaget undersøgelse af samtlige bagtrapper, da flere mente, at bagtrapperne faktisk var i fornuftig stand?

**Svar:** Ja, der var foretaget besigtigelse af alle bagtrapper og det er også korrekt, at nogle af trapperne er i værre stand end andre. Det er fortsat intentionen at bringe alle bagtrapperne i en ens og god stand, således at fremtidigt vedligehold af dem kan struktureres og planlægges samtidigt. Ligeledes er der nogle konstruktionsmæssige ting i forhold til nogle af de meget slidte trin, som PJP absolut vil anbefale, at man bør tage hånd om.

**Spørgsmål:** kommer alle vinduesfag til at kunne åbnes?

**Svar:** Ja, det gør de.

En beboer bemærkede, at denne mente, at hovedtrapperne trængte til renovering mere end bagtrapperne. Hertil bemærkede bestyrelsen, at det er væsentligt dyre at renoverer hovedtrapper, hvorfor det ikke var muligt at kombinere hovedtrapperne med resten af projektet. Ligeledes opfordrede bestyrelsen til at man gav besked, hvis rengøringen af hovedtrapperne i opgangene ikke er tilfredsstillende.

Der er også mulighed for at få malet sin opgangsdør. Man kan hente maling hos foreningens vicevært.

**Spørgsmål:** vil det være muligt helt at undlade at renovere de bagtrapper, som ikke trænger til det?

**Svar:** Det er PJP's anbefaling, at det konstruktionsmæssige på trapperne, som skal udskiftes/vedligeholdes gennemføres ved nærværende projekt. Samtidig vil det være smart at bringe alle bagtrapper i samme vedligeholdelsesmæssige stand.

**Spørgsmål:** Vil man kunne fjerne bagtrapperne fra projektet?

**Svar:** Dirigenten bemærkede, at det ville være nødvendigt at stille et ændringsforslag.

Herefter pointerede dirigenten for en god ordens skyld, at der er tale om et budget og at projektet skal udbydes til nogle forskellige entreprenører, hvorfor der kun er tale om anslåede priser. Projektet bliver forhåbentlig lidt billigere efter licitation.

**Spørgsmål:** Er budgettet sikkert, særligt set i lyset af de store stigninger på byggematerialer m.m. i forhold til projektet?

**Svar:** Selvfølgelig kan PJP ikke garantere, at priserne vil holde fra nu af indtil indgåelse af kontrakt. Dog har PJP foretaget en masse registreringer på ejendommen, hvorefter de løbende har indhentet indikative priser hos forskellige entreprenører. Herefter er der indarbejdet en række buffere, således at der er en vis stødpude i budgettet i forhold til prisstigninger. Hvis budgetrammen ikke kan holdes, vil det være nødvendigt at indkalde til en ny GF og få godkendelse.

**Spørgsmål:** Starter man projektet et sted på ejendommen og arbejder sig rundt, eller arbejdes der på hele ejendommen på en gang?

**Svar:** Projektet vil blive delt op i etaper, således at der ikke skal stå stillads på hele ejendommen i hele byggeperioden.

Formanden bemærkede, at man på gårdprojektet ikke havde brugt en teknisk rådgiver. Nu havde bestyrelsen lagt op til at bruge en rådgiver for at sikre, at beboerne vil blive holdt underrettet undervejs, således at processen i forbindelse med nærværende projekt bliver bedre for alle parter.

Herefter overtog dirigenten ordet og forklarede om finansiering af projektet. Dirigenten gennemgik budgettet, som var udarbejdet af Sven Westergaards ejendomsadministration A/S. Dirigenten forklarede, at der er tale om et forslag med en dertilhørende budgettramme. Budgetrammen er det maksimale beløb, som bestyrelsen er bemyndiget til at bruge. Hvis det viser sig, at projektet bliver billigere når det bliver udbudt, skal bestyrelsen således ikke bruge alle pengene.

Der er lagt op til at bestyrelsen bemyndiges til at finansiere budgetrammen ved brug af 14.000.000 kr. af foreningens indestående og resten finansieres ved optagelse af et fastforrentet kontantlån med afdrag. Optagelsen af yderligere gæld, vil naturligvis påvirke foreningens likviditet negativt, men da foreningen sparer ca. 1.300.000 kr./året på deres seneste omlægning, kunne nærværende projekt gennemføres uden en boligafgiftsstigning.

Da foreningen ved seneste generalforsamling har afsat ca. 35.000.000 kr. i reserver, vil nærværende projekt som udgangspunkt påvirke andelskronen. Dog er der store dele af projektet, der bliver betragtet som forbedringer, hvilket formentlig også vil medføre en stigning på næste års valuarvurdering. Det forventes at stigningen i valuarvurderingen vil være stor nok til at projektet kan gennemføres uden af påvirke andelskronen.

Der var en andelshaver der ønskede at stille et ændringsforslag, hvor bagtrapperne ikke var en del af det samlede projekt. Efter lidt debat og spørgsmål, valgte andelshaveren dog at trække forslaget.

**Herefter satte dirigenten det oprindelige forslag til afstemning:**

FOR: 26  
IMOD: 0  
BLANK:2

**Det oprindelige forslag blev herefter endeligt vedtaget.**

**Forslag 2 – ændring til husorden vedrørende hundehold og kat**

Forslaget var ophængt i opgangene og havde følgende ordlyd:

*”Vi forslår ændring til husorden for at give tilladelse til at holde hund eller kat for enhver andelshaver.*

*For at tage hensyn til alle beboere i foreningen foreslår vi følgende retningslinjer:*

*Ingen hunde må luftes i gården, og alle hunde skal føres i snor på foreningens område, inkl. trappe og kælder. Evt. efterladenskaber på området skal straks fjernes af hundenes ejer.*

*De almene støjregler i foreningen er også gældende for hunde.*

*Klager over gener i denne forbindelse skal indgives skriftligt og i underskrevet form til bestyrelsen for foreningen. Bestyrelsen afgør herefter, om klagen er berettiget. Det er vigtigt, at ejeren bliver bekendt med en evt. klage, således at denne har mulighed for at håndtere*



*problemet. Der lægges vægt op, hvorvidt ejeren har iværksat foranstaltninger vedr. evt. lydgener, f. eks. I form af hundetræning.*

*Katrine Meldgaard Kjær og Halfdan Windther Hasler, Erik Ejegods Gade 1, st. ”*

Dirigenten gav ordet til forslagsstilleren, som fik lov til at motivere forslaget. Forslagsstilleren forklarede, at det var dennes holdning, at beboerne selv måtte vælge om de ville have dyr eller ej, men at alle dyr naturligvis skulle holdes under hensyntagen til alle.

En beboer bemærkede, at der tidligere havde boet en hund over hendes lejlighed, og at dette havde været meget støjende, særligt når hunden gik frem og tilbage.

En anden beboer bemærkede, at et lignende forslag havde været oppe flere gange og at det desværre var blevet nedstemt hver gang.

**Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:**

FOR:11

IMOD: 12

BLANKT: 5

**Forslaget blev hermed forkastet.**

#### **Ad 6 -Valg til bestyrelsen**

Dirigenten konstaterede, at der var en fejl i dagsordenen og at alle fire bestyrelsesmedlemmer derfor var på valg i år, idet der ikke havde været afholdt en fysisk ordinær generalforsamling sidste år, og dermed ikke havde været valg af bestyrelsesmedlemmer.

Alle fire bestyrelsesmedlemmer ønskede at genopstille. Fie Møller Jensen og Julie Michelesen stillede op for en 2-årig periode og Emil Drevstedt Nielsen samt Mikkel Dahl stillede op for en 1-årig periode, således at de respektive bestyrelsesmedlemmer levede op til valgperioderne i foreningens vedtægter. Idet der ikke var andre, der ønskede at stille op til bestyrelsen, blev alle fire enstemmigt genvalgt.

Yderligere skulle der vælges 2 suppleanter. Daniel Koudal ønskede genvalg, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig. Herefter havde en andelshaver fuldmagt til at indstille Alexander Funch som suppleant, hvilket en enstemmig generalforsamling tilsluttede sig.

**Bestyrelsen består herefter af følgende:**

| <i>Navn</i>           | <i>Post</i>       | <i>På valg</i> |
|-----------------------|-------------------|----------------|
| Fie Møller Jensen     | formand           | 2023           |
| Emil Drevsted Nielsen | bestyrelsesmedlem | 2022           |
| Mikkel Dahl           | bestyrelsesmedlem | 2022           |
| Julie Michelsen       | bestyrelsesmedlem | 2023           |

|                         |           |      |
|-------------------------|-----------|------|
| Daniel Koudal           | suppleant | 2022 |
| Alexander Funch Adamsen | suppleant | 2022 |

### **Ad 7 – Valg af administrator**

Sven Westergaard ejendomsadministration blev genvalgt.

### **Ad 8 – Valg af revisor**

Revisionsfirmaet BDO blev genvalgt.

### **Ad 9 – Eventuelt**

En andelshaver spurgte om det var blevet lettere at få altan mod gaden, nu, hvor Københavns Kommune havde ændret deres retningslinjer. Hertil svarede dirigenten, at de angiveligt er blevet en smule strengere med kravene mod gaden.

Dirigenten gennemgik status på altanrunde 2, som starter op i efteråret 2021. Bestyrelsen og administrator er ved at indgå endelig aftale med altanentreprenøren.

En beboer spurgte om det var korrekt, at foreningens port skulle ændres. Hertil svarede bestyrelsen, at der skulle laves nogle ændringer, så porten lettere kan lukke.

En beboer opfordrede til, at man udfasede fester og større forsamlinger i gården, nu hvor der er blevet åbnet mere op i samfundet generelt. Flere beboere bemærkede, at de egentlig syntes det var dejligt med liv i gården, særligt nu hvor gården var blevet renoveret.

En beboer spurgte om man var kommet nærmere i forhold til at finde en ny erhvervslejer i det gamle vaskeri. Bestyrelsen er i gang med at forhandle lidt med en andelshaver, som måske gerne vil leje erhvervslejemålet til erhvervsmæssigt brug. Hvis det bliver nødvendigt, vil generalforsamlingen og evt. kommunen blive inddraget. Bestyrelsen har ligeledes rådført sig hos STAD-Erhverv i forhold til valg af lejer og på hvilke vilkår.

Herefter forelå der ikke mere til generalforsamlingen, hvorfor dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21:00.

Underskrevet ved digital signatur af:

#### **Dirigent:**

Laura Knabe Lunn

#### **Bestyrelsen:**

---

Fie Møller Jensen  
Emil Drevsted Nielsen

Mikkel Dahl  
Julie Michelsen

# A/B Erik Ejegod

Byggesag vedr. istandsættelse af facade og udskiftning af vinduer m.m.

## Anskaffelsessum, finansieringsplan og driftsbudget:

### 1. Oversigt over anskaffelsessum:

|  | Budgetforslag     |
|--|-------------------|
|  | Kr.               |
| Entrepriseudgifter iht. overslagstilbud fra PJP af d. 16. marts 2021, inkl. moms | 36.137.500        |
| Uforudsete udgifter (10%), inkl. moms  | 3.631.250         |
| Miljøscreening inkl. moms  | 37.500            |
| Teknisk rådgivning, inkl. moms   | 3.187.500         |
| Udlæg, porto, kopier, foto m.m. inkl. moms                                       | 6.250             |
| Finansieringsomkostninger og entreprisforsikring                                 | 560.000           |
| Juridisk og økonomisk bygherrerådgivning, inkl. moms                             | 1.757.400         |
| <b>I alt inkl. moms</b>  | <b>45.317.400</b> |

### 2. Finansieringsplan:

|                    | Kr.               |
|--------------------|-------------------|
| Samlet budgetramme | 45.317.400        |
| Opsparede midler   | -14.000.000       |
| <b>I alt</b>       | <b>31.317.400</b> |

### 3. Driftsbudget:

#### Årlige UDGIFTER:

##### Finansieringsforslag 1

|   | Kr.           |
|---|---------------|
| Ydelse på 30-årigt 1,5% kontantlån med fast rente og afdrag, ydelsespr uge 23, 2021 | 1.565.870     |
| Besparelse ved omlægning af foreningens lån pr. 31.03.2020                          | -1.300.000    |
| Sparet vedligeholdelse på driftsbudget ca.  | -200.000      |
| Anslået øget huslejeindtjening ved lejerne  | -5.000        |
| <b>Udgifter i alt</b>   | <b>60.870</b> |

Det bemærkes, at den del af udgifterne der vedrører vedligeholdelsesarbejder har en negativ indflydelse på foreningens formue og dermed på andelsværdien, hvis der ikke er foretaget tilstrækkelige hensættelser.

Samtlige tal er anslåede.

København, den 7. juni 2021

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Laura Knabe Lunn

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Fie Christine Møller Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod, formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-838124075144

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-07-09 13:27:20Z

NEM ID 

## Laura Knabe Lunn

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: PID:9208-2002-2-553863325307

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-07-09 14:24:53Z

NEM ID 

## Julie Michelsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-787902215237

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-09 14:58:40Z

NEM ID 

## Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-699327010991

IP: 89.239.xxx.xxx

2021-07-11 14:08:17Z

NEM ID 

## Mikkel Fønsskov Dahl

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod, bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-955309279839

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-07-13 12:55:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TJHH3-CMQCC-QLVHZ-HCBUD-1GZZK-JZ00N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>