

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

A/B Erik Ejegod
Ejd.nr.: 1-592
Dato: 4. maj 2022

Referat af ordinær generalforsamling d. 26. april 2022 I foreningens Institution Legegod

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Erik Ejegod den 26. april 2022 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten 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 bestyrelsesmedlemmer
 - Valg af 2 suppleanter
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Der var 35 andele – herunder 6 ved fuldmagt – ud af 133 mulige repræsentorer. Endvidere deltog Gert Larsen fra BDO Revision samt Simon Sylow og Rikke Emanuel Møller fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Ad 1- Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen bød velkommen.

Simon Sylow blev valgt som dirigent og Rikke Emanuel Møller blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og indvarslet, og kunne samtidig konstatere, at forsamlingen var beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter i det der var mere end 1/5 tilstede.

Der var endvidere modtaget 2 forslag fra Morten Søgaard.

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 beretning var udsendt med indkaldelsen.

”I 2021 har bestyrelsen været konstitueret som følger: Fie Møller Jensen som formand, Mikkel Dahl som næstformand, Emil Drevsfeldt Nielsen som kasserer og Julie Michelsen som ordinært bestyrelsesmedlem.

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. Bestyrelsen har desuden et godt samarbejde med institutionen Legegod, som vi er glade for, og som vi ser frem til at fortsætte.

I løbet af 2021 har bestyrelsen arbejdet videre med diverse projekter, der er fortsat fra 2020, herunder gårdprojektet, altanprojekt samt facade- og renoveringsprojektet. Foreningens nye gård stod færdig i sommeren 2021, og dermed udestår blot enkelte udbedringer af mangler, før gårdprojektet kan anses for afsluttet.

I 2021 fik foreningens den længe ventede byggetilladelse til det nye altanprojekt. Montering af de nye altaner startede op i marts 2022 og forventes at blive afsluttet i ultimo juli 2022.

Facade- og renoveringsprojektet, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2021, er i øjeblikket sendt i udbud til mulige entreprenører. Tidsplanen for projektet er blevet rykket en smule, da altanprojektet skal færdiggøres inden det er muligt at opstarte facadeprojektet.

Foreningens økonomi er som forrige år kendetegnet ved stor likviditet. Vi kan dermed opretholde vores driftsbudget uden de store ændringer for andelshavere, lejere og erhvervslejere. Bestyrelsen lægger op til at fastholde andelskronen fra sidste år, hvilket er i overensstemmelse med den finansieringsplan, der er vedtaget på generalforsamlingen i 2021 ifm. facade- og renoveringsprojektet.

Samtidig er der plads til, at vi fremover afsætter flere penge på budgettet til løbende vedligehold og genopretning, som ikke er omfattet af de renoveringsarbejder nævnt overfor. 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) endnu ikke har fundet nye lejere. Det skyldes de store udgifter, der er forbundet med renovering af lokalet samt ønsker til den fremtidige brug.

Fra generalforsamlingen i april 2022 må vi sige farvel til vores næstformand, Mikkel Dahl. Vi takker Mikkel mange gange for den store indsats og gode samarbejde i bestyrelsen de seneste fem år.

Bestyrelsen søger derfor også nye medlemmer og imødeser meget gerne henvendelser fra andelshavere, der er interesseret i at tage del i at sikre en sund forening i mange år fremover.

Vi vil gerne sige tak for det forgangne år og som altid opfordre til, at I kontakter os på mail eller gennem viceværtens daglige træffetid såfremt I har spørgsmål eller gode idéer.”

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel årsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Gert Larsen gennemgik årsregnskabet for 2021 der udviste et resultat på kr. -450.332. Der er betalt kr. 1.284.341 til afdrag på prioritetsgæld og det likvide resultat beløber sig til kr. -1.734.673.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone på 200,0000, og en fortsættelse af fastfrysningen af valuarvurderingen indhentet i 2020.

Der var stillet forslag om at udtræde af fastfrysningen til næste år, dette forslag blev dog tilbagetrukket da det er usikkert at træffe beslutning om noget der kan have økonomisk konsekvens, da det ikke er til at vide hvordan markedet ser ud til næste år. Andelshaver blev rådet til at stille forslaget til næste års generalforsamling.

Regnskabet med en andelskrone på **200,0000** blev sat til afstemning.

Regnskab og andelskrone på **200,0000** blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring a boligafgiften.

Gert Larsen gennemgik budgettet for 2022, hvor der var beregnet uændret boligafgift, og der var afsat kr. 500.000 til løbende vedligeholdelse.

Det budgetterede resultat efter prioritetsafdrag beløber sig til kr. 2.227.055.

Budgettet blev ved afstemning enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag

a. Andenbehandling af bestyrelsens forslag om vedtægtsændring af tegningsret

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2019.

Bestyrelsen foreslår at vedtægtens § 30 om tegningsret ændres således, at også næstformanden kan være primær godkender, samt ændres således, at to bestyrelsesmedlemmer udover formand eller næstformand skal godkende.

Det vil således medføre en ændring af ordlyden til:

”Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden samt to bestyrelsesmedlemmer i forening.”

Begrundelse: forslaget stilles for bestyrelsen gør det mere praktisk, at både formand og næstformand kan underskrive sammen med to bestyrelsesmedlemmer, så foreningen også fungerer optimalt, når formanden eksempelvis holder ferie.

Der var ingen spørgsmål til forslaget der blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen 1 2019.

Forslaget blev sat til afstemning

FOR forslaget stemte	35
IMOD forslaget stemte	0
UNDLOD at stemme	0

Forslaget var hermed endeligt vedtaget

b. Andenbehandling af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 14

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2019.

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 14 ændres således, at køber ikke skal medvirke ved skønsmanden vurdering af lejligheden. Det vil således medføre en ændring af ordlyden til: ”[...]

Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde den fraflyttede andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen...”

Begrundelse: Skønsmandens vurdering foretages forud for, at den ledige lejlighed slås op i opgangene. Dette for her at kunne angive den præcise pris. Det sker således på et tidspunkt, hvor køber endnu ikke er fundet og af den årsag, kan køber naturligvis ikke medvirke ved gennemgangen.

Forslaget blev sat til afstemning

FOR forslaget stemte	35
IMOD forslaget stemte	0
UNDLOD at stemme	0

Forslaget var hermed endeligt vedtaget

c. Andenbehandling af bestyrelsens forslag om indskrivning i vedtægterne om mulighed for igangsætning af altanprojekt

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2019.

Bestyrelsen foreslår at der i vedtægterne indskrives en mulighed for løbende et igangsætte nye altanprojekter og finansiere lånet gennem foreningen under samme vilkår, som ved seneste altanrunde.

Bestyrelsen ønsker derfor samtidig accept af, at der optages et fast forrentet realkreditlån svarende til udgifterne af opsætning af altaner i altanrunde 2. Bestyrelsen antager, at det vil beløbe sig til cirka 4 millioner kroner, som afdrages af de som får altaner i 2. omgang.

Begrundelse: Forslaget stilles af den årsag, at der fra flere beboere i foreningen er et ønske om at igangsætte en anden altanrunde. En vedtægtsændring vil gøre det muligt fremadrettet at igangsætte altanprojekter uden forudgående beslutning på generalforsamlingen.

Idet der ikke var en eksakt ordlyd til hvad der skal skrives ind i vedtægterne, var der enighed om, at første afsnit i forslaget slettes, og der udelukkende blev stemt om:

”Bestyrelsen ønsker accept af, at der optages et fast forrentet realkreditlån svarende til udgifterne af opsætning af altaner i altanrunde 2. Bestyrelsen antager, at det vil beløbe sig til cirka 4 millioner kroner, som afdrages af de som får altaner i 2. omgang.

Begrundelse: Forslaget stilles af den årsag, at der fra flere beboere i foreningen er et ønske om at igangsætte en anden altanrunde. En vedtægtsændring vil gøre det muligt fremadrettet at igangsætte altanprojekter uden forudgående beslutning på generalforsamlingen. ”

Der blev stemt om forslaget

FOR forslaget stemte	35
IMOD forslaget stemte	0
UNDLOD at stemme	0

Forslaget var hermed endeligt vedtaget

d. Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at bruge kr. 500.000 til renovering af erhvervslokalet (det gamle møntvaskeri) som led i udlejning.

Bestyrelsen ønsker at indgå kontrakt med ny erhvervslejer af det gamle møntvaskeri, dog med betingelse af, at foreningen betaler op til kr. 500.000 af renoveringen, da erhvervslokalet er så medtaget.

Bestyrelsen har før hen indhentet tilbud på hvad det vil koste for en gennemrenovering af lokalet, hvilket beløber sig i op over kr. 1.000.000.

Der fremkom ønske fra flere andelshavere om, at det tilføjes i kontrakten, at erhvervslejer skal isolere væggene grundet støjgener.
Dette vil bestyrelsen tilføje til kontrakten.

Forslaget blev herefter sat til afstemning

Ved afstemning blev forslaget enstemmigt vedtaget.

e. Forslag fra Morten og Anton vedr. cykelværksted

Der afsættes max. 10.000 kr. til etableringen af et mindre cykelværksted i en af foreningens cykelkældre. Værkstedet etableres og vedligeholdes af Morten Søgaard og Anton Herdal i samarbejde med dem der måtte have lyst til at være med.
Værkstedet er frit **tilgængeligt for alle foreningens beboere**.

Baggrund:

Vi kunne godt tænke os en værkstedstavle og cykelophæng i en af cykelkældrene, som foreningens beboere frit kan bruge til små reparationer på deres cykler. Vi er klar over at der er stor risiko for tyveri, rod og misligholdelse af værktøjet. Det vil vi forsøge at komme omkring ved at lave system, der indtænker disse problematikker fra start. Det handler både om ikke at have for dyrt værktøj, ikke at have for meget og om at have et godt tavlesystem.

Der var stor opbakning fra forsamlingen.

Forslaget blev sat til afstemning.

FOR forslaget stemte	33
IMOD forslaget stemte	0
UNDLOD at stemme	2

Forslaget var hermed vedtaget.

Bestyrelsen vender retur med en mulig placering af værkstedet.

Ad 6 - Valg til bestyrelsen

På valg var Mikkel Dahl og Emil Drevsfeldt Nielsen.

Formand Fie Møller Jensen ønskede at udtræde af bestyrelsen, der skulle derfor vælges to medlemmer for en 2-årig periode og et medlem for en 1-årig periode.

Emil Drevstedt Nielsen genopstillede til bestyrelsen.

Morten Søgaard Andersen, Trine Pallesen og Simon Ben Karottki stillede alle 3 op til bestyrelsen. Alle blev valgt.

Som suppleanter blev Mie Birk og Alexander Adamsen valgt.

Bestyrelsen konstituerede sig som følgende:

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Emil Drevsfeldt Nielsen	formand	2024
Julie Michelsen	næstformand	2023
Simon Ben Karottki	kasserer	2023
Morten Søgaard Andersen	bestyrelsesmedlem	2024
Trine Pallesen	bestyrelsesmedlem	2024
Mie Birk	suppleant	2023
Alexander Adamsen	suppleant	2023

Ad 7 – Valg af administrator

Sven Westergaard ejendomsadministration blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af revisor

Revisionsfirmaet BDO blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt

Flere andelshavere har været plaget af sølvfisk og skægkræ. Det har b.la. hjulpet at sprøjte med gift eller lakere gulvene.

Der blev spurgt ind til om altanen ved børnehaven bliver nedrevet i forbindelse med byggeprojektet. - Det gør den.

Der var ønske fra flere andelshavere om at få et tilbud på udskiftning af altandør, da flere ønsker lignende døre der bliver opsat i det igangværende altanprojekt.

Bestyrelsen er i dialog med SWE om en mulig løsning samt et priskatalog, da bestyrelsen selv har stor interesse i udskiftningen. Der vil blive meldt noget ud så snart bestyrelsen har noget konkret at gå videre med.

Bestyrelsen forhørte forsamlingen om hvordan det var at afholde generalforsamling i foreningens børnehave frem for kirken. Der var meget delte meninger.

Flere var tilfredse med afstanden og det at lokalet var omkostningsfrit at låne. Andre mente at det var lidt for presset og et for lille lokale.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen afsluttede kl. 20:45.

Underskrevet ved digital signatur af:

Dirigent:

Simon Sylow

Bestyrelsen:

Emil Drevsfeldt Nielsen
Julie Michelsen
Simon Ben Karottki
Morten Søgaard Andersen
Trine Pallesen

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.”

Morten Søgaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-591611082173

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-07 17:18:50 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-07 17:19:12 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-07 17:19:12 UTC

NEM ID 

Julie Michelsen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-787902215237

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-07 18:45:31 UTC

NEM ID 

Simon Ben Karottki

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-601828215811

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-08 08:59:28 UTC

NEM ID 

Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-699327010991

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-08 18:03:29 UTC

NEM ID 

Trine Pallesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-253858369868

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-08 19:09:28 UTC

NEM ID 

Simon Foss Sylow Madsen

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:92752322

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-09 12:21:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PTZ3D-BFWTI-1F6M5-PXEP4-VGKCV-C3GWQ

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>. 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>