

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

A/B Erik Ejegod  
Ejd.nr.: 1-592  
Dato: 19.04.2023

## Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag d. 18. april 2023, i forsamlingshuset på Onkel Dannys Plads 5, 1711 København V, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Erik Ejegod med følgende

### Dagsorden:

*Skal følge dagsorden i vedtægt og indkaldelse.*

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning - (vedlagt som bilag)
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
  - a. Bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes §15 (forslag vedlagt som bilag)
  - b. Forslag om etablering af nye dørtelefoner/kaldeanlæg
  - c. Bestyrelsens forslag om tilføjelser til husorden
  - d. Beboerforslag om forkøbsret til lejere i foreningen. Forslag stillet af Ditte Thøgersen
  - e. Beboerforslag om tilladelse til at holde hund
6. Valg til bestyrelsen
  - a. Valg af bestyrelsesmedlemmer  
Julie Michelsen - genopstiller  
Simon Ben Karottki - genopstillerValg af 2 suppleanter
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

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

---

### 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Simon Sylow som dirigent og Mark Gerstrøm som referent. Dette tilsluttede generalforsamlingen sig.

Dirigenten takkede for valget og kunne med generalforsamlingens konsensus erklære

generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Indkaldelse var udsendt den 31. marts 2023. Efter at indkaldelsen var udsendt, har bestyrelsen rettidigt modtaget forslag. Forslag blev uddelt rettidigt til medlemmerne inden generalforsamlingen.

Ved generalforsamlingen var 60 ud af 134 andelshavere repræsenteret heraf 10 ved fuldmagt. Til stede var desuden Gert Malmkvist fra BDO. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig på alle punkter med undtagelse af vedtægtsændringer, der kunne foreløbigt vedtages, da det ellers kræver, at 2/3 af alle beboere er til stede ved generalforsamlingen.

## 2. Bestyrelsens beretning - (vedlagt som bilag)

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger blev beretningen sat til godkendelse.

**Beretningen blev herefter godkendt.**

## 3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Gert Malmkvist gennemgik regnskabet for år 2022.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret.

Note 6. posten vedligeholdelse genopretning udgjorde 15.609.438 kr., og var den væsentlige afvigelse fra sidste års regnskab. Årets resultat i 2022 var på -14.031.269 kr. til sammenligning var årets resultat 2021 på -358.416 kr. Revisor forklarede, at dette skyldes, at man rent regnskabsteknisk skal udgiftsføre den andels af foreningens verserende facadeprojekt, som kan kategoriseres som vedligehold i det år, som faktura er betalt.

Andelshaver - Hvad tænker bestyrelsen om andelskronen fremadrettet?

Der er forskellige meninger i bestyrelsen. Resultatet der var fremsat, er kompromisset mellem forskellige meninger i bestyrelsen.

**Regnskabet blev herefter godkendt *enstemmig*.**

Gert Malmkvist gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstillede til at fortsat at benytte den Fastfrosne vurdering. Andelskronen på 205,00 kr. pr. indskudte kr.

**Andelskronen på 205 kr. pr. m2 blev herefter godkendt med *stemmerne*:**

**For 58**  
**Blanke 2**  
**Imod 0**

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, ”De centrale nøgleoplysninger.” er vedlagt dette referat.

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

Revisoren gennemgik budget for 2023.

Der var lagt op til en uændret boligafgift. Revisor bemærkede, at budgettet ikke indeholdte nogle ekstraordinære poster, hvorfor dennes anbefaling var, at man på et tidspunkt begyndte at kigge ind i boligafgiftsstigning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det også var administrators anbefaling, at man begyndte at kigge på boligafgiftsstigning i nærmeste fremtid medmindre foreningen kunne reducere omkostninger.

Andelshaver - Har i sammenlignet priser på andre administrationselskaber?  
Bestyrelsen svarede at på nuværende tidspunkt var man i bestyrelsen glade for samarbejdet og havde ikke intentioner om at skulle skifte administrator midt i byggeprojektet.

Andelshaver - det var denne andelshavers opfattelse, at Sven Westergaard er lidt dyrere, dog har de et bedre generelt ry end alternativerne og behandler andelshaverne godt.

Andelshaver - Er vi steget i energiklasse med de nye vinduer og fuger?  
Dirigent - Nej, ejendommen har energiklasse c. Det er stort set så godt som det bliver med en ejendom af jeres alder.

Andelshaver efterspurgte om at se på muligheden for at investere i et recirkulationsanlæg. Hertil blev der uddybet at det var et system der cirkulerede varmt vand fremfor at smide flere liter vand ud dagligt. Bestyrelsen havde ikke overvejet dette, men opfordrede andelshaveren til at stille forslag på næstkommende generalforsamling.

Dirigenten spurgte om der var yderligere spørgsmål til budgettet.

**Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.**

#### 5 Forslag

- a. **Bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes §15. (Forslag udsendt med indkaldelse.)**

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

“Nuværende ordlyd:

##### § 15 Fremgangsmåde

---

Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos køber og/eller sælger opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, og at sælger refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.”

Forslået ordlyd (ændring med fed og kursiv):

## § 15 Fremgangsmåde

---

Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos køber og/eller sælger opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til **udarbejdelse af opslag og indhentning af rapporter mm.**, nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, og at sælger refunderer afholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.”

Bestyrelsen motiverede forslaget. Foreningen dvs. alle andelshavere betalte daværende gebyret ved til- og fraflytninger. Hertil er ønsket om at køber og sælger overtager denne forpligtelse og omkostning. Bestyrelsen manglede bemyndigelsen hertil. Det er foreningen, som bærer omkostningerne på nuværende tidspunkt.

Forslaget blev sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

For: 40  
Blank: 0  
Imod: 20

Forslaget blev foreløbigt vedtaget.

**b. Bestyrelsen stiller forslag om bemyndigelse til at benytte max kr. 1.000.000 af overskuddet fra renoveringsprojektet til etablering af nye dørtelefoner/kaldeanlæg.**

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at etablere nyt kaldeanlæg. Der var forskellige meninger fra diverse elektrikere, herunder til hvilke løsningsmuligheder, der kunne lade sig gøre.

Andelshaver spurgte ind til tidsrammen og den økonomiske ramme. Tidsrammen kendes ikke. Dirigenten forklarede, at bestyrelsen kun kunne bruge 1.000.000 kr. og et større behov, ville skulle præsenteres på en generalforsamling.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**c. Bestyrelsens forslag om revideret husorden. (Forslag udsendt med indkaldelse.)**  
**Efter en fornuftig diskussion omkring punkterne på revideringen for husordenen kommes det frem til at følgende formuleringer ændres i ordlyden.**

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen. Der var spørgsmål og bemærkninger til enkelte af ændringerne i husorden.

En beboere ønskede at stille ændringsforslag til bestemmelsen vedrørende støj (Fjern ”og generel larm”:

Bestyrelsens forslag til ordlyd:

” Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj og generel larm, må kun finde sted i tidsrummet Mandag til fredag kl. 7:00 -20:00, lørdag og søndag kl. 8:00 - 20:00.”

Forslag til ordlyd efter ændring på generalforsamlingen:

” Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj, må kun finde sted i tidsrummet mandag til fredag kl. 7:00 -20:00, lørdag og søndag kl. 8:00 - 20:00.”

Ligeledes blev der stillet ændringsforslag til afsnittet omkring ”Ny rørføringer”, hvor generalforsamlingen ønskede det tilføjet, at denne ændring kun gælder fremadrettet. Følgende blev indsat: ”*Nærværende forslag gælder kun fremadrettet, dvs. efter vedtagelse på generalforsamling d. 18. april 2023*”.

Herefter satte dirigenten forslaget med ovenstående ændringer til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

Imod: 0  
Blank: 2  
For: 58

**Forslaget blev endeligt vedtaget. Den nye husorden vedlægges referatet og offentliggøres på foreningens hjemmeside.**

**d. Beboerforslag om forkøbsret til lejer i foreningen. (Forslag udsendt med indkaldelse.)**

Forslagsstiller fik lov at motivere forslaget.

Der blev diskuteret fordele og ulemper ved forslaget og der var en god debat. Blandt andet blev det anført, at lejerne jo havde haft rig mulighed for at blive en del af andelsboligforeningen, men at de i sin tid havde fravalgt dette.

Flere beboere bemærkede at tanken bag forslaget var rigtig god, men at det var en udfordring af lejerne pludselig stod bedre end opskrevne personer på ventelisterne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

For: 11  
Blank: 0  
Imod: 49

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

**e. Beboerforslag om hundehold i foreningen. (Forslag ophængt i opgangen.)**

Forslagsstiller fik lov at motivere forslaget. Der var en god debat og flere fordele og ulemper blev drøftet.

For: 23  
Blank: 3  
Imod: 34

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

## 6. Valg til bestyrelsen

Simon Ben Karottki var på valg. Simon Ben Karottki genopstillede.

Julie Michelsen var på valg. Julie Michelsen genopstillede.

Patricia Pereira stillede op til bestyrelsen.

Der blev her lagt op til kampvalg med skriftlig afstemning, hvor hver andelshaver kunne afgive stemmer på 2 af de 3 opstillede bestyrelsesmedlemmer.

Afstemningen endte med

Simon: 46 stemmer  
Julie: 42 stemmer  
Patricia: 11 stemmer

Simon Ben Karottki blev genvalgt som bestyrelsesmedlem i bestyrelsen.  
Julie Michelsen blev genvalgt som næstformand i bestyrelsen.

Herefter blev Patricia Pereira og Henrik Engqvist valgt so suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn	Adresse	Post	På valg dato
Emil Drevsfeldt Nielsen	Knud Lavards Gade 2, 4. tv.	Formand	På valg i 2024
Julie Michelsen	Erik Ejegods Gade 7, 3. tv.	Næstformand	På valg i 2025
Simon Ben Karottki	Knud Lavards Gade 8, 2. th.	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Morten Søgaard Andersen	Knud Lavards Gade 4, 3.	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Trine Pallesen	Sønder Boulevard 93, 4.	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Patricia Pereira	Knud Lavards Gade 6, 4. th.	Suppleant 1	På valg i 2025
Henrik Engqvist	Ingerslevsgade 152, 2.th.	Suppleant 2	På valg i 2025

## 7. Valg af administrator

Sven Westergaard Ejendomsadministration fastholdes som administrator.

## 8. Valg af revisor

BDO fastholdes som revisor.

## 9. Eventuelt

En andelshaver opfordrede til, at man fik undersøgt om der var behov for yderligere udsugning i lejlighederne, nu hvor der var blevet skiftet til mere tætte vinduer.

Foreningens gårdudvalg havde planer om at gennemføre et arrangement i 2023, hvorfor beboere opfordres til at rette henvendelse til gårdudvalget, hvis man ønsker at deltage.



SWE

Der blev fra flere beboere opfordret til at bestyrelsen i forbindelse med eventuelt fortrappeprojekt fik undersøgt om det var muligt at få brand- og tyverisikre hoveddøre til lejlighederne. En andelshaver spurgte om man som andelshaver selv måtte skifte hoveddøren til lejligheden. Hertil svarede dirigenten, at det krævede bestyrelsens godkendelse, da man pludselig går ind og overtager foreningens vedligeholdelsesforpligtigelse. Dirigenten anbefalede at lave et samlet projekt i foreningen.

Andelshaver spurgte ind til om bestyrelsen kunne oprette en nabogruppe på facebook. Bestyrelsen bemærkede, at man ikke ønskede at være frontperson på en Facebook gruppe og at bestyrelsens kommunikation skulle forgå over mail af hensyn til dokumentation m.m. Samtidig opfordrede bestyrelsen dog til, at en anden beboer oprettede denne Facebook gruppe.

Sara Zankel havde efterfølgende taget initiativet og oprettet gruppen ved navn:

**"Nabogruppen i AB Erik Ejegod"**

Andelshavere er her velkomne til her at deltage i gruppen.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:40.

København, den 18.04.2023.

*Underskrift i henhold til vedtægter*

Som 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.”

## Julie Michelsen

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: c8c7b868-26c1-4de1-88fd-60e64ede29bb

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-05-01 07:45:08 UTC



## Simon Foss Sylow Madsen

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:92752322

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-05-01 08:08:40 UTC



## Morten Søgaard Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: a17223ea-00ed-4dfd-a87d-11308b269094

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-01 09:36:41 UTC



## Simon Ben Karottki

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: afa74f22-10bc-45b2-8191-7655d8725ded

IP: 87.116.xxx.xxx

2023-05-01 10:19:30 UTC



## Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: 502fae0a-c43f-4dc3-8488-66f9ba89a4ca

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-05-01 10:56:31 UTC



## Trine Pallesen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ERIK EJEGOD

Serienummer: 0d2a4b8c-4ad3-483f-83ac-9f773b5a493d

IP: 130.226.xxx.xxx

2023-05-02 09:04:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y4DA4-SALLS-EGQW-3W411-Y2X8F-LE04Q

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>