

## **A/B Egilshus**

### **Referat af ordinær generalforsamling onsdag den 18. maj 2005, kl. 19.00 i Islands Brygges Kulturhus**

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 87 stemmeberettigede andele inkl. fuldmagter. Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth. Revisionsfirmaet Ernst & Young var repræsenteret ved Hanne Sandersen. a4 Arkitekter og Ingeniører A/S var repræsenteret ved Niels Eckardt. Advokat Arne Linde Olsen var til stede.

Bestyrelsesformand Jens Halvorsen bød velkommen til generalforsamlingen.

#### **1. Valg af dirigent og referent.**

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen. Dog kan forslag om vedtægtsændringer kun vedtages af en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og hvor mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange medlemmer der er fremmødt.

Preben Løth blev valgt til referent.

#### **2. Bestyrelsens årsberetning.**

Bestyrelsesformand Jens Halvorsen aflagde bestyrelsens beretning.

Jeg skal nu aflevere bestyrelsens beretning, som på dette sene tidspunkt af året næppe undgår at blive en blanding af tilbageblik, status og så det mere fremadrettede.

Da vi forlod hinanden efter sidste års generalforsamling, var det en nyvalgt bestyrelse med meget mod på det der nu skulle til at ske i forhold til renoveringen af ejendommen, endeligt skulle vi i gang, sådan for alvor, - og det kom vi så også – sådan for alvor.

Man siger, ved festlige lejligheder som denne, at en andelsboligforening er en levende organisme. I tilfældet AB Egilshus viser dette sig at holde stik i svær grad og i mere end en forstand, for da byggeriet havde kørt i ca. 3 måneder fandt vi én "ægte hussvamp".

- (En ægte hussvamp er en utrolig kraftig vækst der har en massiv virkning, specielt på arkitekter, ingeniører, alle former for bygningshåndværkere og helt specielt kraftigt virker hussvamp på assurandører og forsikringsfolk.).

Da tømmerne, blotlagde svampen, viste det sig at den havde familie, en stor familie endda. Der er i alt konstateret 26 - 30 angreb af hussvamp i ejendommen. Disse kedelige oplysninger her fra start fordi det indkapsler en masse af debatten og forklaringerne vedrørende byggesagen.

Det ligger allerede nu klart at:

- Byggeriet er blevet "dobbelt så stort".
- Alle tidsplaner er slået itu / byggetiden forlænges.
- To bygherre - AB Egilshus & Tryg.
- Ekstra stillads udgifter.
- Udgifter til svampebiologer. / genhusningsboliger.

#### Organisation af byggesagen.

Bestyrelsen i AB Egilshus valgte i opstarten af byggeriet at lade foreningen direkte repræsentere i byggesagen. Vi har, i bestyrelsen, organiseret arbejdet med byggeriet i to grupper, en byggegruppe bestående af Christina som er byggeteknikker, eller er lige ved at blive det, Og Jens Boris som, sammen med Christina igennem de sidste 3 år har været bestyrelsens kontakt til byggeleder Niels Eckardt fra a4. Sammen har disse 3, om nogen, været udviklerne af ideerne mht. knopskydningerne på tagetagen. Så er der mig selv som mest tager sig af den økonomiske side af sagen.

Dertil kommer en egentlig økonomigruppe (bestående af vores kasserer Hanne, Peter og igen mig selv). ) Der er her mere tale om den overordnede økonomi, finansiering og den slags, både mht. byggeriet men også med fokus på at få dele af ejendommens grundlæggende finansiering "lettet" i forbindelse med afslutningen af tag byggeriet og facade reoveringen.

Med disse to "følgegrupper" er andelsforeningens bestyrelse således selv part og "aktiv bygherre" og har på den måde den, for os at se, nødvendige førstehandsviden på både udviklingen i byggeriet og i økonomien omkring den samlede reovering. Når vi har valgt at forme tingene på denne måde er det ikke ud fra en kæmpe erfaring med håndtering af store byggerier, for det har vi ikke. Men netop det at vi hele tiden er så tæt på begivenhederne sætter os i stand til at kunne tage fleksible beslutninger, både i forhold til beboerne, byggeledelsen og entreprenørerne.

Når vi har valgt at involverer os så meget og så direkte, er det også i høj grad et udtryk for - at vi - ikke anede hvad vi gik ind til.

Der har været mange hurdler / benspænd for alle parter i denne byggesag. Det er klart at specielt alle svampefundene har stillet store udfordringer i retning af at tilpasse hele projektet til den kendsgerning at store dele af tagkonstruktionen og etageadskillelserne skal udskiftes før det egentligt projekterede arbejde kan sættes i gang.

Vi føler at vi som bygherre nu i 10 måneder, med stor tålmodighed, har forsøgt at få dette byggeri til at afvikles i god ro og orden, til det hører at vi i en konstruktiv dialog kan samarbejde

og samtale om de konkrete opgaver. AB Egilshus konstaterer hermed at situationen og samarbejdsklimaet ikke ser ud til at forbedres væsentligt, hvorefter bestyrelsen ønsker at lægge kursen om. Vi må, fastslå at vi, specielt mht. hovedentreprenøren Enemærke & Petersen, har meget svært ved at få øje på tilstrækkelig positiv vilje i samarbejdet. Specielt overdragelsen af de to første faser har været skandaløs.

Jeg kan nok kortest forklare vores trængsler med et citat fra Enemærke & Petersens hjemmeside:

"Renovering af tage er et af Enemærke & Petersen a/s' kerneområder og har faktisk været det siden firmaets etablering i 1975. Vi har mange års erfaring på området og er bl.a. kendt for vores smidige håndtering af beboerkontakten - et vigtigt område, fordi renovering ofte foregår mens folk stadig bor i lejlighederne."

Dette er ikke vores oplevelse.

#### Økonomien i byggesagen.

Om økonomien vedr. byggeriet er udviklingen er tilfredsstillende og som forventet, der er igen en smule usikkerhed og slør mht. fordelingen af omkostningerne vedr. stilladser ol., men på ingen måde noget alarmerende.

Mere kontant er det at byggeprojektet har haft sin, første, voldgiftssag rejst af tagentreprenøren, som vi, mod forventning, tabte. Vi tabte ikke rigtigt, men den fordeling Voldgiftsnævnet nåede frem til i sin kendelse virker hverken logisk eller rimelig. Jeg ved at bestyrelsen og rådgiver ikke nødvendigvis er færdige med den sag, men det korte af det lange er at AB Egilshus d. 16. marts blev pålagt at rejse for ½million kr. mere stillads end det allerede aftalte. Det var en bet, og det var som sagt - stik mod logik og forventning, - men det er "en skramme, - ikke et sår".

Jeg vil ikke trætte Jer længere med snak om byggeriet idet det er min fornemmelse at det nok skal blive strejft i alle mulige andre sammenhænge i løbet af aftenen.

#### Økonomien i foreningen i øvrigt.

Det har været et ualmindeligt sundt år med hensyn til foreningens økonomi, og det kan i øjeblikket være en smule svært at opretholde den naturlige pessimisme, foreningens årsregnskab signalere da også netop dette, blandt andet i form af en relativ kraftig stigning i andelsværdierne. Der ligger selvfølgelig i det meget milde vinde der blæser i landet i almindelighed, og på ejendomsmarkedet i særdeleshed, og her helt specielt på ejendomsmarkedet i midten af København.

Vi arbejder i bestyrelsen med en økonomisk fremskrivning frem mod år 2011. Ud fra hvilken vi forsøger at sammenholde renovering, drift samt finansieringen af begge dele. Det første delmål i denne strategi er ambitionen om at sætte os i stand til at inddrage husets grundlæggende finansiering i afslutningen og finansieringen af byggesagen, og på den måde benytte de gunstige tider, rentemæssigt set, til at skabe ro omkring de samlede kapitalomkostninger i mange år frem.

Vi holder også af, i bestyrelsen, at tro at de økonomiske dispositioner vi træffer, også er en medvirkende årsag til at det faktisk ser rimeligt fornuftigt ud, sådan cirka "hele vejen rundt".

En af de økonomiske beslutninger / tviste, bestyrelsen, med stor hjælp fra foreningens advokat, i det forgangne år trak hjem, var den fulde forsikringsdækning af svampeskaderne, idet forsikringselskabet, på det tidspunkt, ikke mente sig forpligtiget. Der er, efter mange måneders usikkerhed, nu ikke tvivl om hvor denne kæmpe regning bliver placeret.

Det værste scenarium, der var meget tæt på at blive til virkelighed, ville være at jeg her i aften skulle fortælle jer alle sammen at – ”den her svampe-ting” kommer altså til at koste os 8 – 10 millioner, oven i hatten. Jeg er meget glad for i aften at kunne slippe for at give jer den melding.

#### Driften og det daglige.

Den daglige drift i ejendommen lever sit stille liv, dog er det igen her klart at også driften påvirkes af den heftige byggeaktivitet. Det er et faktum der undertiden kan gøre det meget vanskeligt at holde standarten med renholdelse af gård, gade og trapper.

Også vand & varmforsyningen har været kraftigt forstyrret af tagbyggeriet. Vi ser alle frem til at man har lært af de to første brølere ved de kommende omkoblinger. Der er ved at tegne sig et billede af de håndværkere der både økonomisk og kvalitetsmæssigt matcher de krav vi stiller, efter at have prøvet en masse er det tilfredsstillende nu at kunne anbefale beboerne kvalificeret hjælp fra ejendommens tilknyttede håndværkere.

Det er i årets løb, af bestyrelsen, besluttet at alle foreningens boliger, her forstået som de lejeboliger foreningen sælger, for fremtiden vil blive El og Vvs - renoveret. Det kan måske virke som en lille beslutning, og lidt underlig at tage op her, men på sigt en vigtig beslutning idet at vi her tager hul på ”det sidste svage led” set i forhold til El installationen i huset, det sidste vi mangler her er nemlig installationerne inde i boligerne.

Mange beboere har taget mod tilbudet fra husets elektriker om renovering, og foreningen støtter op med beslutningen, således at vi langsomt kan arbejde os frem mod et meget mere sikkert hus hvad angår elektricitet og brandfare.

Omkring Vvs. (specielt gamle badeværelser) er det mere selektivt fordi disse installationer er af meget forskellig stand, men det er generelt en god ide konsekvent at udskifte de ældste af badeværelserne i Lille Egilshus.

Ud og indflytning i huset har holdt sig på et konstant højt niveau, de nye fremlejeregler som bestyrelsen ud fra tilkendegivelsen på sidste års generalforsamling begyndte at følge, har også givet mange en mulighed for at vælge at bo et andet sted i en periode, og har på den måde resulteret i et øget antal ind og udflytninger.

AB Egilshus rundede to milepæle i det forgangne år, dels solgte vi den sidste lejelejlighed i en opgang sådan at Egilsgade 13 er husets første ”rene andelsopgang”, dels solgte vi i eftersommeren en bolig, til den person der stod sidst på den eksterne venteliste ved foreningens stiftelse, dvs. ”bøtten er vendt”.

Vi er blevet færre andelshavere i årets løb, færre i den forstand at medlemmer og lejere er fraflyttet og boligerne er blevet sammenlagt med naboandelen, i dag er det sådan at der er 215 andelsboliger, 65 lejeboliger og 10 erhvervslejemål i ejendommen. Af de 215 andelsboliger er 23 sammenlagte lejligheder og 54 boliger på 5. sal er, på vej, til at blive udvidet med 6.sal,

man kan sige at foreningen, i forhold til generalforsamlingen sidste år, medlemsmæssigt er blevet mindre, men i areal er vokset betragteligt

Der er i årets løb åbnet to nye butikker i Egilshus.

Så velkommen til "Copenhagen Workshop" i Isafjordsgade og til "Brinja" på Islands Brygge. Bestyrelsen i foreningen har i årets løb fået etableret et godt og udbytterigt samarbejde med bestyrelsen i AB Njal hvor vi, foruden de mere generelle problemer og spørgsmål, kan lægge os i kølvandet på en anden stor andelsforening, som netop har færdiggjort en stor byggesag som til forveksling ligner vores egen, og nok så vigtigt, udført af den samme tagentreprenør.

Til administrator, partnere, rådgivere, men ikke mindst til den afdgående bestyrelse, vil jeg her til slut, med respekt, forsøge at udtrykke et års heftig aktivitet med et kort men oprigtigt ment "tak for kampen".

Bestyrelsens årsberetning blev enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab.**

Revisor Hanne Sandersen gennemgik årsregnskabet.

Primært poster som afviger fra budgettet blev gennemgået.

Årets resultat er positivt med kr. 656.175,-

Bindingskontoen hos Grundejernes Investeringsfond indeholder lejernes kroner til udvendig vedligeholdelse. En del af beløbet kan frigives, når byggeprojektet er færdigt og det giver ekstra likviditet.

Foreningen har fået flere andelskvadratmeter, både fra loftsrummene og fra fraflyttede lejere.

Andelskronen andrager kr. 3.500,- pr. m<sup>2</sup>.

Årsregnskabet inkl. andelsværdien blev enstemmigt vedtaget.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.**

Revisor Hanne Sandersen gennemgik budgettet, som medfører en stigning i boligafgiften pr. 1. oktober 2005 med kr. 15,- pr. m<sup>2</sup> pr. år fra kr. 515,00 til kr. 530,00.

Der er lidt usikkerhed på vandregningen, derfor er forbrugsafgifterne sat lidt op.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til budgettet:

- Hvorfor er det nødvendigt med stigning i boligafgiften, når økonomien er så god? – Svar fra revisor: Der er usikkerhed omkring refinansieringen af foreningens lån, vi har et stort igangværende byggeprojekt og foreningens driftsomkostninger stiger løbende.
- Hvorfor er udgiften til renholdelse lavere end sidste år? – Svar fra bestyrelsen: Vi har skiftet til et billigere rengøringsfirma og sidste år var der nogle måneder med overlap på grund af opsigelsesfrist dvs. dobbelt honorar.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

### **5. Forelæggelse af driftsplan og den samlede renoveringsplan for Egilshus.**

Bestyrelsen redegjorde under dette punkt for bestyrelsens overordnede overvejelser omkring driftsplan og renovering i A/B Egilshus.

Et vigtigt mål er refinansieringen af det første stående lån. Ved stiftelsen i 2001 havde vi ikke råd til et fastforrentet lån. Nu kan vi se på lån med fast rente og med afdrag. Der er mange forskellige låntyper, som bestyrelsen skal vurdere.

Under byggeprojektet har der været store samarbejdsproblemer mellem bestyrelse / arkitekt på den ene side og entreprenør på den anden side. Der har været et højt konfliktniveau. Entreprenøren krævede et andet stillads i forhold til det oprindelige udbudsmateriale. Sagen gik i voldgiftsnævnet og her tabte vi. Ekstraudgiften til stillads skal nu deles med 1/3 til entreprenør, 1/3 til arkitekt og 1/3 til foreningen.

På vores hjemmeside opdateres løbende nyheder om byggesagen bl.a. med datoer for overdragelse af loftsrummene.

Efter byggesagen skal vi se på penge til andre påtrængende renoveringsopgaver bl.a. udskiftning af stigestreng og faldstammer, nye terrazzogulve m.m.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til gennemgangen:

- Der var seks måneders forhandlinger med Tryg Forsikring. Hvornår var det? – Svar fra bestyrelsen: Det er fra sensommeren 2004 og frem. Men det væsentligste er, at Tryg betaler for alle svampeskader.
- Under renoveringsplanen bør opgangsvinduerne medtages. – Svar fra bestyrelsen: Ja, men det kommer senere.

Arkitekt Niels Eckardt gennemgik byggeprojektets tidsplan på overhead.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til gennemgangen:

- Det bliver dejligt at bo på Islands Brygge. Arbejdet på ejendommen er rigtig flot. Tak til alle involverede parter.
- Der er vandskader i mange lejligheder. Hvad har bestyrelsen gjort i disse sager? – Svar fra bestyrelsen: Antallet af vandskader fra loftet har været katastrofal højt. Det skyldes primært dårlig eller manglende afdækning. Der er 3 forsikringselskaber involveret. Bestyrelsen vil holde møde med forsikringselskaberne – sagerne bliver ikke glemt.
- Kommer der tagterrace overalt? – Svar fra bestyrelsen: Nej, det har ikke været muligt alle steder.

### **6. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne.**

a) Endelig vedtagelse af ændring af vedtægternes § 12 og § 30 vedr. fremleje og bestyrelse.

Bestyrelsens forslag til håndtering af fremleje efter vedtægternes § 12:

Stk. 1. En andelshaver kan altid helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang som en lejer efter lejeloven. Andelshaveren skal meddele bestyrelsen til hvem fremleje finder sted og vilkårene herfor.

Der betales en fremlejeafgift til foreningen på 15 % af den månedlige boligafgift, eksklusiv a conto varme.

Udleje/udlån af enkeltværelser falder uden for nærværende paragraf hvis andelshaveren fortsat bor og er folkeregistertilmeldt i lejligheden.

Stk. 2. Udleje/udlån er uden begrundelse tilladt for enhver andelshaver, hvis følgende betingelser opfyldes:

- a. Andelshaveren må først udleje/udlåne sin lejlighed når han selv har beboet og været folkeregistertilmeldt lejligheden i mindst 2 år.
- b. Inden udleje/udlån påbegyndes, skal der udfyldes en fremlejeunderretning, på en af foreningen udleveret blanket. Denne opbevares af foreningen.
- c. Udleje/udlån må højst aftales for 6 måneder ad gangen, men kan forlænges i perioder af maksimalt 6 måneder, dog således, at fremlejen ikke kan vare i mere end 2 år ad gangen. Efter i alt 2 års udleje/udlån, skal andelshaveren igen bo i og være folkeregistertilmeldt sin lejlighed i mindst 2 år, før den igen kan udlejes/udlånes. En andelshaver skal altid selv have haft bopæl i lejligheden i mindst samme periode som lejligheden fremlejes/fremlånes. En andelshaver må aldrig fremleje/fremlån i en længere periode end andelshaveren sidst selv har boet i lejligheden.
- d. Huslejen kan aftales frit mellem andelshaver og fremlejetager. Dog gøres opmærksom på at fremlejeforholdet reguleres af lejeloven, og at aftalen kan indbringes for Huslejenævnet.
- e. Ulovlig fremleje/fremlån eller fremleje/fremlån i strid med nærværende bestemmelser om fremleje/fremlån er eksklusionsgrund.
- f. Fraflytning uden meddelelse til foreningen er eksklusionsgrund.
- g. Før der kan gives tilladelse til lovlig fremleje/fremlån, skal andelshaveren via folkeregistermeddelelser dokumentere at alle betingelser iht. ovenstående er opfyldt.

Stk. 3. Bestyrelsen kan i alle tilfælde nægte tilladelse til fremleje/fremlån hvis:

- a. Der har været alvorlige problemer med samme fremlejer før.
- b. Bestyrelsen skønner at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, eller andelshaveren udlejer til et højere beløb end det tilladte.
- c. Andelshaveren har restancer, og der ikke er truffet aftale om betaling.
- d. Det samlede antal voksne personer i en lejlighed overstiger antallet af beboelsesrum.
- e. Bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at nægte tilladelse.

Nærværende regler gælder indtil generalforsamlingen evt. vedtager noget andet.

Forslaget blev vedtaget med 50 stemmer for og 4 stemmer imod. 5 undlod at stemme på sidste Generalforsamling, som dog ikke i antal var tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse (2/3 reglen). Forslaget skal derfor endeligt vedtages på denne generalforsamling.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Rigtig godt forslag, men 2-års reglen bør gælde for anciennitet i ejendommen og ikke i lejligheden. – Svar fra bestyrelsen: Bestemmelsen fortolkes også sådan dvs. der gives tilladelse, når andelshaveren har beboet ejendommen i mindst 2 år.
- Den omtalte fremlejeafgift til foreningen på 15 %, er det et engangsbeløb? – Svar fra bestyrelsen: Nej, afgiften skal betales hver måned, da fremleje giver større slid på ejendommen og større administration.

Dirigenten foreslog, at bestyrelsen fremsatte ændringsforslag til § 12, stk. 2, litra a, da indholdet af bestemmelsen bør være identisk med den praktiske fremgangsmåde, så der ikke skal fortolkes, når der søges om udleje/udlån. I dette tilfælde vil et ændringsforslag kunne vedtages på en snarlig ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen fremsatte herefter følgende ændringsforslag:

§ 12, stk. 2, litra a:

Andelshaveren må først udleje/udlåne sin lejlighed når han selv har haft brugsret til en andel i ejendommen i mindst 2 år og været folkeregistertilmeldt i ejendommen i mindst 2 år.

Vedtægtsændringsforslaget af hele § 12, samt ændringsforslaget til § 12, stk. 2, litra a blev vedtaget med 84 stemmer for og 1 imod. 2 undlod at stemme. Ny § 12 er således vedtaget endeligt, dog skal ændringsforslaget til § 12, stk. 2, litra a vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 30:

Ny tekst:

§ 30

Bestyrelsen består af 7 medlemmer og 2 suppleanter. Bestyrelsen konstituerer sig selv med formand, næstformand, kasserer og sekretær. Bestyrelsen kan i tilfælde af, at et eller flere medlemmer udtræder af bestyrelsen, supplere sig selv for perioden indtil næste ordinære generalforsamling.

Som bestyrelsesmedlemmer kan alene vælges andelshavere. Som bestyrelsesmedlem kan kun vælges én person fra hver husstand. Genvalg kan finde sted.

Bestyrelsens medlemmer og suppleanter vælges for 2 år ad gangen på følgende måde:

I ulige år er 4 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant på valg – i lige år er 3 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant på valg.



Udtaler generalforsamlingens flertal sin mistillid til ét eller flere af bestyrelsens medlemmer, er vedkommende pligtig til straks at træde tilbage.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt af de fremmødte medlemmer på sidste Generalforsamling, som dog ikke i antal var tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse (2/3 reglen). Forslaget skal derfor endeligt vedtages på denne generalforsamling.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### b) Tilretning af vedtægter jfr. lov om pant og udlæg, samt tekniske rettelser fra stiftelsen.

Vores advokat Arne Linde Olsen har set vores vedtægter igennem. Han har som konsekvens af den nye andelslov, lavet en række ændringer. Ændringerne er dels lidt rettelser forårsaget af den ændre andelsboliglov, men også et par bestemmelser som er af "stiftende" karakter og passende kan slettes:

§ 7, nuværende formulering:

Andelene i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest eller eksekution. De kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-23. Andelene kan ikke transporteres til sikkerhed, og et medlem kan heller ikke give betalingsfuldmagt eller betalingsanvisning i relation til andelens fremtidige eventuelle salg.

For andelene udstedes andelsbevis, som ikke kan pantsættes, og som lyder på navn. Beviserne udstedes, når åbningsbalance foreligger. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, som skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

ændres til:

Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om Andelsboliger. Der er ikke fastsat belåningsgrænse fra andelsboligforeningens side.

Andelsboligforeningen stiller ikke fra 1. januar 2005 kaution for andelsboliglån ved køb.

Kautionsforpligtelser der gyldigt er afgivet efter de før 1. januar 2005 gældende regler vedbliver at være gældende indtil de kautionerede lån er nedbragt iht. forudsat amortisation eller er indfrieede ved salg eller nybelåning.

Andelsboligforeningen udsteder andelsbevis som skal lyde på navn.

Bortkommer et andelsbevis er bestyrelsen berettiget til at udstede et nyt bevis, der skal påføres meddelelse om, at dette træder i stedet for bortkommet bevis. Andelshaver er pligtig at afgive tro og loveerklæring om at bevis er bortkommet og ikke er lagt til sikkerhed overfor bank eller anden långiver. Foreningen kan opkræve gebyr for udstedelse af nyt andelsbevis.

§ 18, der lyder:

Ved overdragelse af en andel kan køberen forlange, at andelsboligforeningen garanterer for lån i pengeinstitut efter de til enhver tid gældende regler herom i Lov om andelsboligforeninger og

andre boligfællesskaber.

Udgår

I § 25 sidste punkt der lyder:

Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator, dog med respekt af eventuelt opsigelsesvarsel i en mellem administrator og andelsboligforeningen indgået administrationsaftale. Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm bemyndiges til at søge lån til ejendommens erhvervelse i en kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

udgår:

Advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm bemyndiges til at søge lån til ejendommens erhvervelse i en kreditforening og bemyndiges til at søge supplerende lån i pengeinstitut, alt til opfyldelse af nærværende vedtægters § 2 og § 4, stk. 1. Bestyrelsen underskriver de endelige dokumenter efter reglerne i § 33.

I § 34 der lyder:

Foreningens regnskabsår løber fra den 1/1 til den 31/12. Første regnskabsår løber fra stiftelsen og frem til den 31/12, dog således at første regnskabsår mindst er 6 måneder ellers anvendes den 31/12 i det følgende år. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

udgår:

dog således at første regnskabsår mindst er 6 måneder ellers anvendes den 31/12 i det følgende år. Årsregnskabet udarbejdes af en statsautoriseret eller registreret revisor i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Åbningsbalance udarbejdes, når der foreligger tinglyst retsanmærkningsfrit endeligt skøde. I henhold til åbningsbalancen udsteder administrator andelsbevis til de enkelte medlemmer.

Bestyrelsen foreslog en teknisk tilretning til § 14:

§ 14

Overdragelse af andel:

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende rækkefølge:

Stk. 1.

Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

### Stk. 2.

1. Sammenlægning med andelshaver(e), der er nabo til førstsælgende andelshaver i samme opgang på samme etage, og som er indtegnet på en (intern) venteliste hos bestyrelsen. ~~I forbindelse med sammenlægningen er der ikke tilladt at ændre i de bærende konstruktioner mellem lejlighederne (udgår).~~ Sammenlægningerne skal godkendes af bestyrelsen og Københavns kommune. *Lejligheder på 5. sal kan kun sammenlægges med loftsetagen (tilføjelse).*
2. Andelshavere, der er indtegnet på en (intern) venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. ~~Andelshavere, indtegnet inden 3 måneder efter foreningens overtagelse af ejendommen, har døg indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen (udgår).~~

Hvis en andelshaver benytter sig af retten til at købe den ledigblevne andel, skal andelen, som den køvende andelshaver har, tilbydes øvrige medlemmer i andelsboligforeningen, jfr. pkt. 1, 1. afsnit.

Når rokering i henhold til pkt. 1, 1. og 2. afsnit, er afsluttet, har den førstsælgende andelshaver retten til at indstille, hvem der kan overtage den sidst ledigblevne andel i forbindelse med rokeringen i henhold til pkt. 1, stk. 1 og 2.

Der kan ske sammenlægning af lejligheder i forbindelse med rokering, hvis naboen til en rokeret andelshaver står på den interne venteliste. Sammenlægning sker i så fald efter reglerne i stk. 2, 2. punktum.

3. *Hvis en andel ikke kan overdrages efter pkt. 1 og 2, sker overdragelsen til ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en (ekstern) venteliste hos bestyrelsen. På ventelisten kan kun optages personer, der er indstillet af et medlem. Intet medlem kan have mere end én person på ventelisten (ny tekst).*
4. *Hvis der ikke i henhold til pkt. 1 sker noget salg/rokering internt blandt foreningens øvrige medlemmer, kan andelen overdrages til hvem, andelshaveren måtte ønske (ny tekst).*

Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede på den eksterne venteliste én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de pågældende ellers slettes af ventelisten. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt.

Det overlades bestyrelsen eventuelt at fastsætte et vederlag for indtegnning på den eksterne venteliste.

I forbindelse med overtagelsen betaler den nye andelshaver et ekspeditionsgebyr, jfr. § 4, stk. 3.

Samtlige ændringer under dette punkt blev enstemmigt vedtaget. Forslaget kan da vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

c) Forslag om ændring af vedtægternes § 14 vedr. overdragelse af boliger.

Da vi stiftede foreningen i 2001, var der en intens debat om, hvorvidt overdragelse af andele skulle ske gennem frit salg eller gennem ventelister. Diskussionen endte, med at regulering af salg sker via venteliste. Fordi andelshaverne ønskede at tilgodese de tilbageblivende andelshaveres mulighed for en evt. større og bedre bolig, og – som et meget vigtigt argument i denne sammenhæng – at undgå ”penge under bordet” i forbindelse med lejlighedsoverdragelser.

Muligheden for eget salg blev dog ikke fjernet helt men ”puttet ind” mellem den interne og den eksterne venteliste, således at andele skulle tilbydes den interne venteliste, før man evt. kunne sælge den sidst ledigblevne andel frit ud af huset. Muligheden for eget salg blev altså placeret efter intern rokering i ejendommen men før den eksterne venteliste.

Bestyrelsen kan her fire år efter stiftelsen ikke udtale sig med sikkerhed om, at ”penge under bordet” ikke har været en del af handlerne i Egilshus, og som er foregået ved eget salg. Erfaringerne fra andelsboligforeninger andre steder i landet, endda her på Islands Brygge, viser, at ”penge under bordet” er regelen snarere end undtagelsen, og det må lægges til grund, at så længe muligheden for eget salg findes, så findes risikoen for ”penge under bordet” også.

Og når det først er kommet ind i foreningen, så slipper man nok kun vanskeligt af med det igen, idet andelshavere, der har betalt ”penge under bordet” forståeligt nok forsøger at få pengene igen ved et senere salg for at undgå at skulle sælge lejligheden med tab.

Formodningen om at ”penge under bordet” kan have været en del af i hvert fald nogle af overdragelserne i de senere år i Egilshus må siges at blive styrket af, at visse overdragelser i andelsboligforeningen har haft et lidt ”mystisk” forløb, hvor entusiastiske købere med tegnebogen åben og parat til at skrive under på salgspapirerne uden varsel er sprunget fra med en undskyldning om, at banken ”ikke ville gå med til handelen”.

Bestyrelsen mener, at risikoen for ”penge under bordet” fortsat bør minimeres mest muligt. Endvidere mener vi, at det er vigtigere at opprioritere de andelshavere, der bliver boende i Egilshus, og som har en ven, bekendt, familiemedlem eller lignende skrevet op på den eksterne venteliste, frem for den fraflyttende andelshavers mulighed for at sælge sin bolig til hvem han eller hun vil.

Da andelshaverne hæfter for boligafgift i andelsboligforeningen, indtil andelen er blevet solgt, vil det med stigende andelsværdier dog være et argument, at muligheden for eget salg fortsat skal være til stede men altså efter både den interne og den eksterne venteliste.

Bestyrelsen foreslår derfor, at rækkefølgen fremover bør være følgende:

1. Ægtefælle eller familie i op- eller nedstigende linie
2. Sammenlægning (dog undtaget boliger på 5. sal)

Intern venteliste  
Ekstern venteliste  
Eget salg

Konsekvensen af forslaget vil være, at både den interne og den eksterne venteliste vil bevæge sig med mindre en lejlighed forinden er overdraget til ægtefælle eller undervejs går til sammenlægning.

Flere medlemmer var enige i forslaget med at nedprioritere ”eget salg”, da dette var et middel til at undgå sorte penge.

Forslaget blev vedtaget med 75 stemmer for og 11 imod. 1 undlod at stemme. Forslaget kan da vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

#### d) Tilretning af § 11 om indvendige ændringer i boligerne.

Andelshaveren har som udgangspunkt, jf. de gældende vedtægter, ret til at foretage ændringer i sin bolig. Denne ret gælder naturligvis for forhold som køkken og bad, renovering af de elektriske installationer o. lign., men modsat bestyrelsens hidtidige opfattelse, og dermed også praksis i foreningens historie, gælder denne ret også for ændringer i de bærende konstruktioner inde i lejligheden.

Bestyrelsen har mod slutningen af det forgangne bestyrelsesår diskuteret de problemer, der kan være med især vidtgående ændringer af individuelle og fælles installationer, konstruktioner osv. både internt i bestyrelsen og med Niels Eckardt fra A4, der er byggeteknisk rådgiver på byggesagen. Vi er nået frem til den holdning, at retten til ændring i de bærende konstruktioner fortsat skal være til stede for andelshaverne, og at praksis således må ændre sig.

Imidlertid har bestyrelsen erfaret, at der er andelshavere, der har foretaget ændringer i lejlighederne, uden at de eksisterende vedtægter har været overholdt. Fx er der i et eksempel foretaget ændringer i de bærende konstruktioner uden byggetilladelse fra Københavns Kommune.

Det er sådan, at jo mere vidtgående indgrebene i lejlighederne er, desto mere vidtrækkende kan konsekvenserne for de øvrige beboere. På den ene side ønsker bestyrelsen ikke at begrænse andelshavernes udfoldelsesmuligheder, på den anden side ønsker bestyrelsen samtidig at fastholde og endog skærpe det ansvar, som den enkelte andelshaver har over for både sig selv, for bygningen og for andelsboligforeningen.

Bestyrelsen foreslår derfor, at § 11 bibeholdes med enkelte skærper.

Ændringen af § 11 vil præcisere sagsgangen, så andelshaverne først må gå i gang, når bestyrelsen og evt. Københavns Kommune har godkendt projektet og den skriftlige byggetilladelse er forelagt bestyrelsen.

Ved ændringer i bærende konstruktioner påhviler et stort ansvar på den, der foretager de statiske beregninger o. lign. Af hensyn til ansvarsforpligtelser der kunne opstå pga. mangelfulde eller fejlagtige beregninger stiller bestyrelsen forslag om, at andelshaveren *pålægges* at benytte en statsautoriseret byggesagkyndig til at forestå beregningerne.

For at understrege skærpelsen foreslås § 23 om eksklusion *tilføjet* et nyt pkt. 4, hvor det således vil fremgå, at det er eksklusionsgrund at påbegynde forandringer i lejligheden efter § 11, hvis de nødvendige tilladelser fra bestyrelsen eller Københavns Kommune ikke foreligger. Det er her et krav, at tilladelsen skal foreligge skriftligt.

Ved en sådan ændring af § 11 opstår yderligere behov for tilretning af § 14 vedr. sammenlægninger. Bestyrelsen foreslår, at formuleringen ”I forbindelse med sammenlægningen er der ikke tilladt at ændre i de bærende konstruktioner mellem lejlighederne.” i § 14 stk. 2 første punktum *udgår*.

Bestyrelsen har diskuteret, om det vil være en god idé at sætte en eller anden form for begrænsninger på andelshavernes ret til at foretage forandringer ud over det allerede nævnte.

Bestyrelsen er nået frem til, at det mest hensigtsmæssige vil være, at andelshaverne kan forvente at få sin ansøgning om indvendige forandringer imødekommet, med mindre ganske særlige forhold gør sig gældende (fx hvis forandringerne vil være til gene for naboer eller øvrige beboere, ikke opfylder myndighedskrav, eller hvis der er tale om udvendige forandringer (ændring af vinduer, altaner o. lign.). Yderligere eksempler på undtagelser kan være skorstenene i lejlighederne, hvor Bryggenet ligger, eller ventilationskanaler, der ikke må nedlægges.

Bestyrelsen har fastlagt retningslinier for blanding af døre på hoved- og køkkentrapper ved sammenlægninger. Det betyder, at det er tilladt at blænde dørene, men at det skal gøres på en særlig måde, så blændingerne dels bliver ensartede, dels udføres håndværksmæssigt forsvarligt.

Bestyrelsen har endvidere modtaget forespørgsler og ansøgninger om etablering af altaner mod gårdsiden. Bestyrelsen foreslår, at behandlingen af disse ansøgninger indtil videre sættes i bero, indtil der er blevet etableret et samlet overblik over renoveringen af gården.

Hvis der opstår udgifter til ændring af ejendommens fælles installationer i forbindelse med en forandring, der er iværksat af andelshaveren, skal andelshaveren som udgangspunkt betale disse udgifter.

Andelshaveren kan dog i specielle tilfælde ansøge bestyrelsen om, at andelsboligforeningen dækker disse udgifter helt eller delvist. Bestyrelsen vil herefter træffe beslutning herom på baggrund af en konkret vurdering.

Konkrete forslag til vedtægtsændringer er derfor:

## § 11

Forandringer:

Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen.

Iværksættelsen af udvendige og *indvendige* forandringer skal godkendes af bestyrelsen (tilføje).

Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter. *Arbejderne må ikke påbegyndes før skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og evt. skriftlig byggetilladelse fra Københavns kommune foreligger* (tilføjelse).

*Ved forandringer, der kræver byggetilladelse, er det en forudsætning for bestyrelsens godkendelse, at andelshaveren anvender en statsautoriseret teknisk rådgiver til statiske beregninger m.v.* (tilføjelse).

~~Inden forandringer udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen (udgår).~~

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.

## § 23

Eksklusion:

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldige beløb og ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom, er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, så det er til gene for de øvrige medlemmer.
4. *Hvis andelshaveren iværksætter forandringer i lejligheden efter § 11 uden skriftlig tilladelse fra bestyrelsen og evt. Københavns kommune* (tilføjelse).
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til dem, som efter lejelovgivningen berettiger udlejer til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 20. Når bestyrelsen har ekskluderet et medlem på grund af restance over for foreningen, skal den til enhver tid gældende lejelovgivning om pligtige pengeydelse i lejeforhold være gældende med de i lovgivningen nævnte sanktioner, herunder skal bestyrelsen eller foreningens administrator kunne begære foretagelse af udsættelsesforretning ved fogdens hjælp imod andelshaveren, såfremt denne ikke straks efter eksklusion fraflytter og rydder andelsboligen. Disse vedtægter er aftalt som umiddelbart eksekutionsgrundlag i relation til fagedforretninger imod foreningens til enhver tid værende medlemmer.

Bestyrelsen bemærkede, at den nye § 23 er den tidligere § 24 efter ”oprydningen” i vedtægterne.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til forslaget:

- Forslaget er en god idé. Har foreningen et arkiv over ændringer i de enkelte lejligheder? – Svar fra bestyrelsen: Nej, men det ville da være en god idé at få etableret.
- Også tidligere ændringer i lejlighederne bør være i dette arkiv.
- Kunne bestyrelsen skriftligt præcisere byggeforløbet i en lejligheds ombygning? – Svar fra bestyrelsen: Det kunne eventuelt indgå i en beboermappe eller lignende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget kan da vedtages endeligt på en ny generalforsamling.

### **7. Forslag om at tilbyde lejere mulighed for at rokere i ejendommen.**

Bestyrelsen havde til generalforsamlingen ønsket generalforsamlingens tilkendegivelse af, om hvorvidt man skulle arbejde videre med et forslag om at tilbyde lejere rokeringsret i ejendommen i særlige tilfælde til evt. senere vedtagelse på følgende generalforsamlinger. Forslaget var inden generalforsamlingen blevet udsendt til foreningens medlemmer. Peter Christophersen gennemgik de forskellige variationer af forslaget og deres betydning for den interne venteliste.

Der var flere spørgsmål og kommentarer til dette forslag:

- Lejere må generelt ikke få fortrinsret frem for andelshavere, men lad os få tilføjet disse særlige regler for 5. sals lejerne.
- Det bør også være muligt for lejere med i 3 værelses lejligheder at flytte til 2 værelses lejligheder.
- Hvorfor skal lejere undtages fra Islands Brygge adressen? – Svar fra bestyrelsen: Lejere må gerne flytte fra Islands Brygge, men ikke til Islands Brygge.
- Hvor mange lejere har vi? – Svar fra bestyrelsen: 67 lejere.
- Ved vi om 5. sals lejerne ønsker at flytte? – Svar fra bestyrelsen: Ja, det er der flere som gerne vil og det er sådan set årsagen til dette forslag.
- Kunne lejere ikke tilbydes stuelejligheder, som er de mindst attraktive? – Svar fra bestyrelsen: Mange er da interesseret i en 3 værelses i stuen. Forslag går på, at lejerne flytter nedad.
- Man skal ikke begrænse lejernes motivation til fraflytning af 5. sal.

Bestyrelsen ønsker forsamlingens tilkendegivelse til forslaget (ingen endelig beslutning).

83 stemte for forslaget og 4 imod.

### **8. Valg af revisor.**

Ernst og Young blev enstemmigt genvalgt til foreningens revisor.

### **9. Valg til bestyrelsen.**

Hele bestyrelsen inkl. suppleanter var på valg. Alle blev genvalgt.

- Formand Jens Halvorsen
- Næstformand Jens Boris Larsen



- Kasserer Hanne Midtgaard
- Bestyrelsesmedlem Christina Frandsen
- Bestyrelsesmedlem Eva U. Handberg
- Bestyrelsesmedlem Stefan Valbjørn
- Bestyrelsesmedlem Sofie Munk (nyvalgt)
- Suppleant Olav Høyland
- Suppleant Peter Christophersen

### **10. Indkomne forslag.**

Der var ikke modtaget forslag fra medlemmerne.

### **11. Eventuelt**

#### **a: Rengøring.**

Brug penge på rengøring. Det er mangelfuldt, nærmest ikke eksisterende. Bestyrelsen: Vi ved godt at der er problemer med rengøringen, men det skyldes i høj grad renoveringsprojektet.

#### **b: Containere.**

Når man smider affald i containerne, skal man altid huske at lukke låget, så vi undgår rotter. Børn leger i nærheden af disse områder, så luk portene. Bestyrelsen: Der er ofte madaffald i storskralderummet, det kan vi ikke acceptere. Kommentar: Der mangler tit plads i containerne, de er meget proppede.

#### **c: Køkkentrapper.**

Køkkentrapperne bruges som opbevaringsplads for køkkenaffald i flere dage.

#### **d: Luk porten.**

Uvedkommende kan komme ind til vores børn i gården, så luk porten.

#### **e: Trappevask.**

Trappevasker har problemer med effekter på opgangene, der står en masse ting på trapperne. Håndværkerne sviner utrolig meget.

#### **f: Bøder.**

Kunne man ikke indføre bøder for effekter på hovedtrappen?

#### **g: Svineri på trappen.**

Andelshavere bør selv rengøre trappen samme dag ved byggeri i lejligheden.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.30.

ref./Preben Løth, København, 16. juni 2005



Dirigent: \_\_\_\_\_

I bestyrelsen:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	